
EDISUR S.A.

MEMORIA Y ESTADOS CONTABLES

EJERCICIO ECONÓMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

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 2017.

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
 - I.5.a Premios y distinciones

- II. Estructura Corporativa
 - II.1. Organización interna: Socios, Directores y Áreas de Trabajo
 - II.2. Cartera Multiproducto: Amplitud y Profundidad
 - II.3. Criterios Sustentables
 - II.4. Modelo de Negocios Integral

- III. Edificio Corporativo: Certificación Leed

- IV. Contexto Macroeconómico
 - IV.1. Economía Argentina
 - IV.2. Industria de la Construcción
 - IV.3. Créditos Hipotecarios: Unidades de Valor Adquisitivo (UVA)

- V. Estrategia Comercial
 - V.1. Desarrollos a gran escala
 - V.1.a Megaemprendimiento: Manantiales
 - V.1.b Propuestas de Servicios: Manantiales 360
 - V.1.c Iniciativas Sustentables: Manantiales 360 Plus
 - V.1.d Espacio Verde Escala Urbana: Parque La Cañada
 - V.2. Nueva unidad de Negocios: Steelplex

- VI. Estrategia de Financiación

- VII. Resultados del ejercicio y estructura patrimonial

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

- IX. Proyectos EDISUR S.A.
 - IX.1. Claros del Bosque
 - IX.2. Claros Village
 - IX.3. Terranova
 - IX.4. Cañuelas Village
 - IX.5. Miradores de Manantiales
 - IX.6. Lomas de Manantiales
 - IX.7. Casonas del Sur II
 - IX.8. Housing de Miradores
 - IX.9. Campos de Manantiales
 - IX.10. Cuestas de Manantiales
 - IX.11. Pampas de Manantiales
 - IX.12. Casas E
 - IX.13. Shop Miradores

- X. Fideicomisos y Contratos: participación EDISUR S.A
 - X.1. Altos de Manantiales
 - X.2. La Cascada Country Golf
 - X.3. Casonas de Manantiales
 - X.4. Riberas de Manantiales
 - X.5. Ampliación Altos de Manantiales
 - X.6. Costas de Manantiales
 - X.7. Santina Norte
 - X.8. Prados de Manantiales
 - X.9. Solares de Manantiales

- X.10. Colinas de Manantiales
- X.11. Terrazas de Manantiales
- X.12. Quebradas de Manantiales
- X.13. Rincones de Manantiales
- X.14. San Ignacio Village
- X.15. Mansos

XI. Hechos relevantes del ejercicio

XII. Proyecciones futuras

CARTA DEL DIRECTORIO

El 2017 fue un importante año para **GRUPO EDISUR**, concretamos hitos significativos que cambian el perfil de nuestra empresa. Nuestras ventas de lotes, departamentos y casas se mantuvieron en un buen nivel de ingresos, a pesar de que el mercado en particular y la economía en general no acompañaron del modo que esperábamos. Además, consolidamos el negocio de la venta de tierras a empresas que ven en Manantiales el sector con mayor potencial en Córdoba para llevar adelante proyectos inmobiliarios que complementan y dan sinergia a nuestras propuestas.

Estamos convencidos de la importancia que Manantiales tiene para la ciudad y los vecinos, porque con este emprendimiento inclinamos el crecimiento hacia el sector suroeste. Este año se dieron pasos decisivos; se construirá una sede del Sanatorio Allende, institución modelo del ámbito de la salud con más de 80 años de trayectoria; se instalará el colegio Adolfo Bioy Casares con una oferta educativa que abarca desde salas de 3 a 6to año, y colaboraremos con la refuncionalización del Club Nuestras Raíces, sumando una propuesta integral deportiva y recreativa para los vecinos.

Estas acciones, que denominamos “Manantiales 360”, constituyen una realidad que complementan el desarrollo residencial. Avanzamos con el firme propósito de consolidar el sector para que tanto los residentes de Manantiales como de los barrios vecinos desarrollen allí su vida en forma integral.

Junto a distintos actores privados potenciamos el sector, concentramos la inversión en infraestructura y aceleramos el crecimiento dotando de complejidad a Manantiales.

Previendo el actual contexto, marcado por la presencia del crédito hipotecario ponemos el foco en generar volumen y calidad constructiva. Pasamos de enfocarnos en el marketing de ventas a desarrollar nuestra capacidad operativa, nuevas tecnologías y un *stock* de tierras estratégicamente ubicadas a fin de dar un salto cuantitativo en la oferta de casas y departamentos.

En este sentido, fue significativo el acuerdo que logramos con el Banco de Córdoba para comercializar departamentos con crédito hipotecario hasta 20 años. Además, avanzamos con el Banco Nación para hacer punta a nivel nacional, para ofrecer más de 500 unidades con crédito a 30 años en Córdoba.

El ejercicio económico de EDISUR S.A arrojó una utilidad neta de \$143.496.995, reflejando un incremento del 94 % en relación a 2016.

Este buen resultado se explica en parte por la venta de un macrolote de 23 hectáreas en el extremo sur de Manantiales, frente a la autovía provincial N°5 (camino a Alta Gracia), donde se desarrollarán propuestas residenciales que apuntan a un segmento socioeconómico que complementa nuestra propuesta de valor.

Lanzamos tres nuevos barrios en Manantiales: Cuestas, Pampas y Campos. Más de 800 lotes que van de los 250 a los 350 metros cuadrados, 50% de los cuales son apto dúplex. Esta incorporación de unidades, nos posiciona como la empresa con la mayor propuesta en Córdoba, ya que sumamos accesibilidad bajo dos líneas de financiación propia.

Con las distintas modalidades, incluso pago de contado, se concertaron en total más de 750 operaciones que corresponden a unidades en los nuevos barrios y en proyectos que pusimos en el mercado durante 2016. Con todo esto, nuestra empresa concentró el 40% del total de las ventas de lotes en Córdoba durante 2017, según informó la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos Córdoba en un índice de publicación mensual.

Asimismo, contribuyó a los indicadores positivos del balance, la comercialización de una fracción de tierra de 8 hectáreas efectuada bajo la figura de un fideicomiso, del que **EDISUR S.A.** participa. Este predio sobre la Av. Circunvalación será destinado a la instalación de la tercera sede del Sanatorio Allende que mencionamos con antelación.

Como parte de los resultados y de nuestra política de incorporación de tierras, es que realizamos la compra de un importante macrolote de más de 37 hectáreas que formará parte de Manantiales con destino fundamentalmente a proyectos residenciales.

Nos propusimos liderar el mercado utilizando alternativas constructivas. Con este espíritu inauguramos Steelplex, una fábrica de casas con el sistema *Steel Frame* para abastecer nuestra demanda y además, para la venta de *kits* a medida. Para el sector, es fundamental innovar en la forma de construir y este sistema cuenta con ventajas interesantes como la eficiencia energética -hasta un 40% de ahorro-, la velocidad constructiva y la sustentabilidad debida a la reducción de desperdicio de materiales y el menor consumo de agua, entre otras ventajas.

Avanzamos en aspectos que nos diferencian. Estamos desarrollando un barrio integrado por 150 viviendas sustentables certificadas con Normas Edge, el primero en Córdoba.

Además, estamos construyendo nuestro propio edificio corporativo bajo Normas LEED, sistema de certificación de edificios sostenibles desarrollado por el Consejo de la Construcción Verde de Estados Unidos (Us Green Building Council), para reducir un 40% el consumo de agua potable y ahorrar un 28% de energía.

Encaramos nuestro trabajo con el firme objetivo de sumar valor. Entendemos que intervenir en la ciudad excede el desarrollo inmobiliario, por eso lo hacemos de manera responsable, comprometiéndonos con la sociedad y los vecinos, generando alianzas con distintas instituciones públicas y privadas que perduren en el tiempo y cuidando el medio ambiente.

Tratamos de seguir el pensamiento de Albert Einstein: *“Dar el ejemplo no es la mejor forma de influenciar en los demás, es la única”*.

I. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

I.1 Información básica

Razón Social: EDISUR S.A.

Domicilio: Av. Nores Martínez 2649. 7º Piso D. Barrio Jardín. CP: 5014. Córdoba.

Tipo de Sociedad: Sociedad Anónima

CUIT: 30-70941894-3

Teléfono: (54 351) 467 9000

E mail: info@grupoedisur.com.ar

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

- **Nueva Córdoba:** San Lorenzo 87
- **Centro:** 25 de Mayo 186
- **Norte:** Av. Recta Martinoli 6667 Local 1
- **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 residenciales con sede en la ciudad de Córdoba.

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

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

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

Con más de 15 años de experiencia en el mercado y más de 30 años de trayectoria de sus Socios, hemos desarrollado alianzas con otras empresas bajo el esquema “Desarrollador de Desarrollistas” en el que ofrecemos la tierra y nuestro *knowhow* a un conjunto de empresas e inversores con lo que consolidamos nuestros emprendimientos en marcha.

Asimismo, impulsamos acuerdos con instituciones privadas de distintos rubros: educativos, sanitarios, deportivos y comerciales, entre otros, para su instalación en los desarrollos que llevamos adelante, con el propósito de brindar una propuesta integral de actividades y servicios.

GRUPO EDISUR lleva 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**
- **Bolsa de Comercio de Córdoba**
- **Fundación Córdoba Mejora**
- **Fundación Mediterránea**
- **Instituto Argentino de Ejecutivos de Finanzas - IAEF**
- **Centro de Investigaciones Inmobiliarias de Córdoba - CEDIN**
- **Cámara Española de Comercio de la República Argentina (delegación Córdoba) - CECRA**

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

- **Más de 50 Emprendimientos en las ciudades de Córdoba, Villa Allende, Alta Gracia y Punta del Este, Uruguay.**
- **Más de 7.000 lotes en 27 proyectos entre countries y urbanizaciones abiertas.**
- **Más de 2.700 departamentos y casas en 25 emprendimientos de Casonas, edificios y housing.**
- **Más de 6.000 familias propietarias.**
- **Más de 200 colaboradores profesionales, administrativos y técnicos.**
- **Más de 150 colaboradores en obra y mantenimiento.**
- **Más de 30 asesores comerciales propios.**

I.5.a Premios y Distinciones

La empresa ha sido reconocida tanto por su solidez en el mercado, como por su desempeño general y la actuación de sus ejecutivos, a través de distintos premios y menciones otorgados por medios de prensa, revistas especializadas y encuestas entre la opinión pública.

En 2017 nuestro Director, el Cr. Horacio Parga recibió el premio *“Empresario de la Década”* que le otorgó Punto a Punto, medio de negocios cordobés con 20 años de trayectoria. Es la segunda oportunidad que el medio entrega este galardón. En este caso, el reconocimiento al Cr. Horacio Parga fue definido por un jurado compuesto por las cámaras empresariales de Córdoba, quienes por unanimidad decidieron premiarlo.



“La función del empresario en estos tiempos es ser motor de cambio, innovación y mejora social”.

Cr. Horacio Parga

Extracto discurso entrega de premio

Además, durante 2017 **GRUPO EDISUR** participó de *“40 de las Grandes”*, un ciclo de entrevistas con los principales directivos de las compañías más representativas de la economía de Córdoba, organizado por Infonegocios, portal de negocios.

Luego de una votación abierta a todo el público la firma fue reconocida: *“Empresa con mejor imagen”*, en una terna que compartía con Tarjeta Naranja y Arcor. Además, obtuvo una mención como *“Empresa con Mejor Management”*.

Asimismo, el emprendimiento Manantiales fue propuesto por el Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias de la Universidad Politécnica de Madrid, al Premio a la Creatividad e Innovación Inmobiliaria organizado por Reporte Inmobiliario, quedando en segundo lugar.



“Manantiales es la prueba de que es posible construir ciudad, donde cada proyecto en sí es un acto de transformación y una fuente inagotable de creatividad e innovación inmobiliaria”.

Extracto de la justificación presentada por los alumnos.

Estas distinciones se suman a otros galardones recibidos a lo largo de la trayectoria de la compañía, entre los más significativos:

- *“MDI de Oro”, año 2016 que otorga la Cámara Inmobiliaria Argentina, la Universidad Politécnica de Madrid y el Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias*
- *Distinción “Homenaje Rubén Martí al Pionero”: Cr. Horacio Parga, año 2016 que otorga la Fundación cordobesa E+E*
- *Galardones Eikon Nacional y Eikon Oro Córdoba en la categoría Publicaciones Institucionales para nuestra Revista Cálamo, año 2016 que otorgan la Revista Imagen y en Córdoba el Círculo Profesional de Comunicación Institucional y Relaciones Públicas (CIRCOM).*
- *“Mejor Equipo del Año”, año 2015 que otorga Infonegocios.*
- *“Empresa del Año 2014”, que otorga Punto a Punto.*
- *“Premio a la Creatividad Inmobiliaria”, año 2013 que otorga Reporte Inmobiliario.*
- *Distinción Jerónimo Luis de Cabrera: Cr. Horacio Parga, año 2011 que otorga la Municipalidad de Córdoba.*
- *“Empresario del Año, Rubro Desarrollistas: Cr. Horacio Parga”, años 2005 y 2010 que otorga La Voz del Interior.*

II. ESTRUCTURA CORPORATIVA

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

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.

Socios

Horacio Parga

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

Fernando Reyna

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

Rubén Beccacece

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

Directores

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

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

Dirección Ejecutiva

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

1. Dirección de Administración

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

2. Dirección de Producción

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

3. Dirección de Gestión y Desarrollo

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

4. Dirección Comercial y de Comunicación.

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

Áreas de Trabajo

La organización de la empresa responde a las necesidades específicas de nuestra estrategia, conformando un equipo de más de 200 profesionales enfocados en los distintos aspectos de la actividad.

La alianza con empresas del rubro e inversores, dio origen en 2015 a la formación de una nueva área de trabajo dedicada a brindar información, seguimiento y asesoramiento a este grupo.

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

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

II.2 Cartera Multiproductos: Amplitud y Profundidad

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

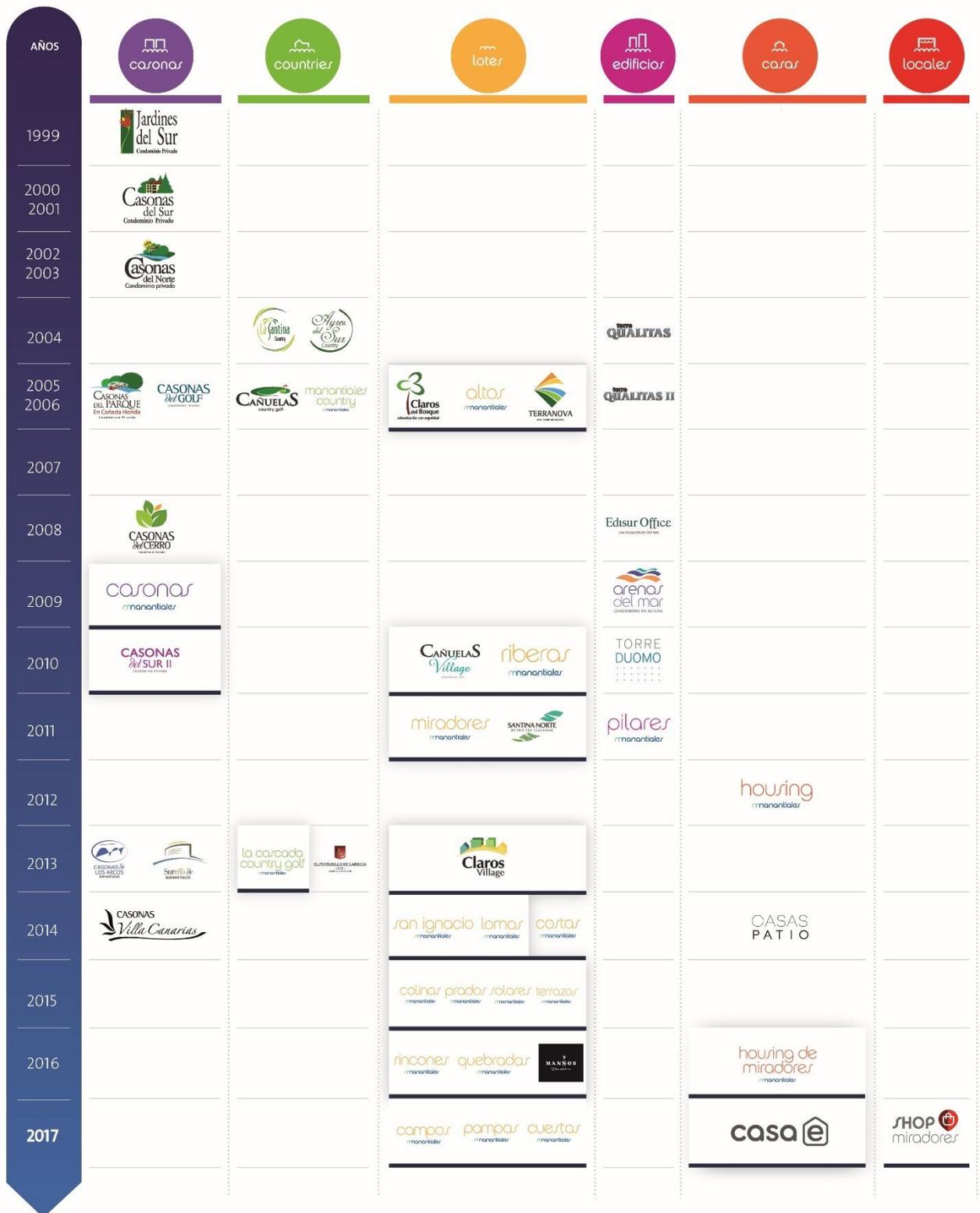
Asimismo, se caracteriza por la **profundidad** dentro de cada rubro: desde departamentos y casas de distintas dimensiones, hasta lotes de 250 a más de 1.500 metros cuadrados.

Durante 2017, con **EDISUR S.A.** continuamos volcando al mercado diversidad de proyectos que incrementen nuestro *portfolio*. Lanzamos tres urbanizaciones que incluyen 800 lotes, un proyecto de casas e inauguramos una nueva categoría, se trata de locales comerciales de mediana escala ubicados en Manantiales.

Estos atributos nos permiten:

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

Línea de tiempo lanzamiento de proyectos y tipología



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

II.3 Criterios Sustentables

Nuestros criterios sustentables comprenden los aspectos ambientales, sociales y económicos de nuestros proyectos.

- **Más de 400 Pymes locales son proveedores de la empresa.**
- **Más de 3.000 puestos de trabajo generados anualmente.**
- **Más de 1.500 ha recuperadas y urbanizadas.**
- **Más de 15.000 árboles plantados.**
- **Más de 140 ha de espacio verde dispuestas en la ciudad.**
- **3 obras de importancia histórica recuperadas.**
- **29 obras de conectividad e infraestructura ejecutadas en la ciudad.**
- **4 propuestas de innovación financiera.**
- **Más de 6 fundaciones solidarias trabajan en red con nuestra empresa.**
- **2 reportes de RSE publicados bajo metodología GRI.**

II.4 Modelo de Negocios Integral

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

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



III. EDIFICIO CORPORATIVO: CERTIFICACIÓN LEED

En el corazón de Manantiales construimos nuestro edificio corporativo con la intención de concentrar los recursos humanos para optimizar su capacidad productiva, fomentar el trabajo en equipo y fortalecer los vínculos entre los colaboradores.

El edificio contará con una superficie cubierta de 5.000 metros cuadrados, convirtiéndose en un importante emblema de **GRUPO EDISUR**.

Promovemos en este sector un futuro nodo de oficinas corporativas, aprovechando la orientación norte - sur y la belleza del verde que proponen estos terrenos frente al Parque La Cañada.



Trabajamos para convertirlo en el primer edificio corporativo con certificación LEED en Córdoba. En este sentido mediante una serie de medidas tomadas en su construcción y futuro funcionamiento es que lograremos reducir 40% el consumo de agua potable y el ahorro de 28% de energía.

Algunas medidas:

- Recolección de aguas grises de lavatorios para riego
- Plantas de tratamiento de aguas negras
- Iluminación led en todo el edificio y con sensores de presencia en sectores
- Domótica en todo el edificio, para control y monitoreo que permita operar el edificio
- Doble piel de vidrio
- Parquización con especies autóctonas
- Utilización de materiales / aditivos con certificación Leed, es decir reciclados o reciclables como las alfombras, revestimiento vertical de bambú y cielorraso durlock, entre otros
- Artefactos sanitarios de bajo consumo o doble descarga
- Griferías con sensor, griferías con reductor de caudal
- Paneles termosolares para el calentamiento de los sistemas de calefacción y/o para la provisión de agua caliente
- Recolección de agua de lluvia
- Carpinterías de aluminio y PVC
- Palieres ventilados e iluminados naturalmente



Avance de obra a diciembre de 2017

IV. CONTEXTO MACROECONÓMICO

IV.1 Economía Argentina

Durante 2017 se destacan una serie de medidas que buscan incentivar el desempeño del sector privado como un agente relevante para dinamizar la economía; como así también, algunos puntos que serán críticos para los años venideros en la gestión de Gobierno Nacional.

- Uno de los principales indicadores tomado como referencia del poder de compra de los asalariados es el nivel de precios en la economía, o inflación. Luego de varios años con distorsiones a nivel estadístico, en 2017 se logró cerrar el año con un aumento del nivel de precios cercano al 25%, según los datos publicados por Indec (Instituto Nacional de Estadística y Censos de la República Argentina), significativamente menor a los años anteriores. Sin embargo, no se alcanzó la meta propuesta por el Gobierno Nacional de 18%. Para el 2018, la expectativa inflacionaria del mercado (según la Universidad Torcuato Di Tella) es del 20%, cinco puntos por debajo de la alcanzada en 2017.
- En materia tributaria, se redujo la presión impositiva sobre el sector productivo. En este sentido, resultó del 25,1% del PIB en 2017, contra 26,3% en 2015, con una caída de 1,2 puntos del PIB en dos años. Este resultado se dio básicamente por la menor presión fiscal en Ganancias (-1,1% del PIB) y en Derechos de Exportación (-0,7%), según lo publica Mecon.
- El resultado electoral consolidó el rumbo político-económico, afianzando la confianza en las medidas tomadas en los primeros dos años de la nueva gestión de Gobierno Nacional. Tal es así que, según el Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM) realizado por el Banco Central de la República Argentina, se espera que el crecimiento de 2018 se ubique algo por debajo del 3%. Sin embargo, cabe destacar que la incertidumbre previa a las elecciones de medio término, condicionó el ritmo de crecimiento de las variables económicas más relevantes.

IV.2 Industria de la Construcción

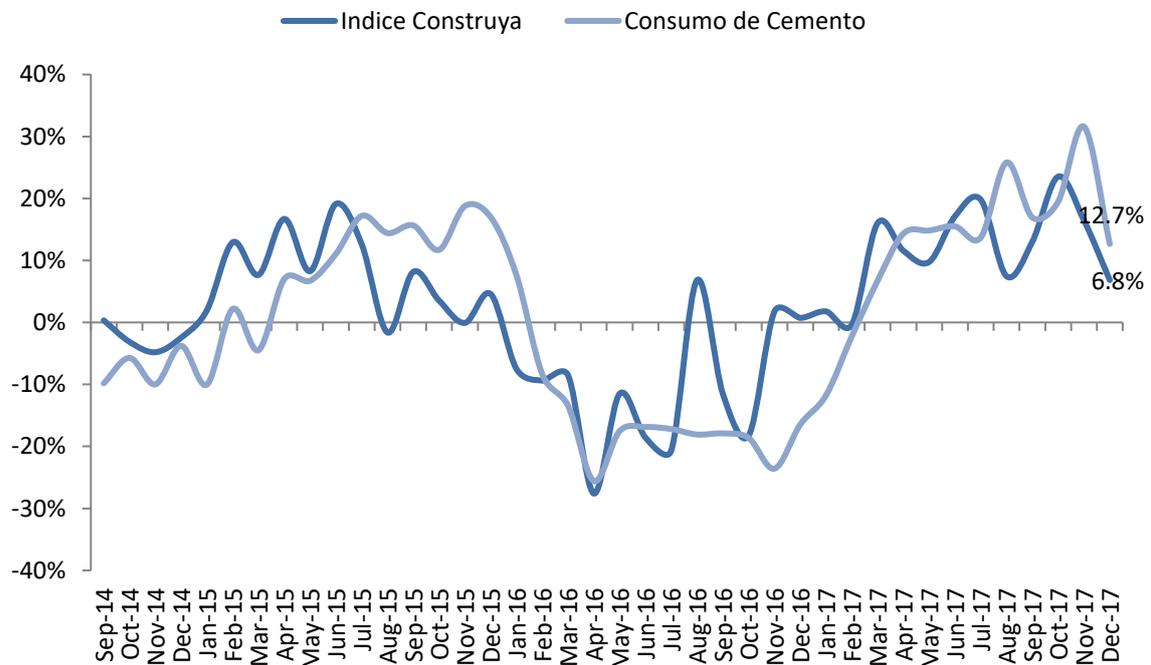
Los indicadores específicos de la construcción mostraron un desempeño relativamente favorable en 2017, luego de un 2016 moderado. El despegue de la obra pública fue un factor que respaldó esta mejoría, ya que creció significativamente desde 2016, y se espera continúe esa tendencia en 2018 (según la información del Presupuesto Nacional de la República Argentina).

Por caso, el Indicador Sintético de la actividad de la construcción elaborado por Indec, presentó una suba del 12,7% acumulada en 2017 respecto del año anterior. A su vez, se permitieron 9,1% más metros cuadrados a nivel país que en 2016, según Indec.

Si se analiza el Índice Construya o la evolución del consumo de cemento (que también funciona como un indicador aproximado del desempeño de la industria) se ve claramente que ambos indicadores presentaron un cierre de 2017 por encima de lo acontecido en 2016.

Evolución indicadores relevantes de la construcción

Variación Interanual



Fuente: GRUPO EDISUR según información de Grupo Construya y AFCP.

A su vez el índice referido al empleo en el sector muestran que en los primeros 10 meses de 2017 se incrementó 8,6%. El total de empleo registrado en el sector de la construcción en los primeros diez meses del año 2017 alcanzó los 404.016 puestos de trabajo en promedio, con una variación interanual positiva del 8,6%, según los datos publicados por el Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción (IERIC). Todas las regiones argentinas mostraron variaciones interanuales positivas, aunque se destaca la región Noroeste y Pampeana que superaron el crecimiento promedio nacional, liderando la tendencia positiva.

Resulta importante destacar, que gran parte de la reactivación del sector fue resultado del aumento de la obra pública, cuyo desempeño superó al de la construcción privada. En efecto, siguiendo la información del Indicador Sintético de la Construcción (ISAC), en el año 2017, el consumo de asfalto (principal insumo de las obras de infraestructura vial) avanzó 74,6% interanual, mientras que el consumo del resto de los insumos del sector creció entre el 6 y el 30%, según informa Indec.

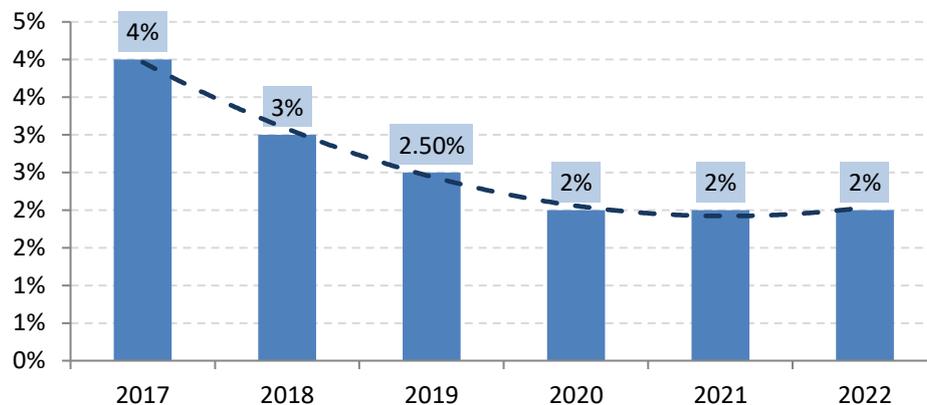
Otro factor de relevancia, fue el impulso de los créditos hipotecarios en 2017, que resultó determinante para la industria de la construcción. Los créditos hipotecarios se dispararon a partir de tasas reales bajas. A fines de 2017, el stock fue de casi 110 mil millones de pesos, y sumó 50.350 millones en el año, con un alza interanual de 91 por ciento. Según el Banco Central, los préstamos en UVA suman el 90% de los otorgados a personas físicas.

Resulta alentador el Consenso Fiscal entre Nación y Provincias (Ley 27.429 aprobada el 21 de Diciembre de 2017, publicada en el Boletín Oficial del 02 de Enero 2018), que busca reducir la

carga tributaria de la economía en general. En efecto, dicha normativa acordada entre el Gobierno Nacional y las provincias a fines de 2017, representa una multiplicidad de cambios en la naturaleza, composición y volumen de la recaudación y del gasto de cada jurisdicción, entre los cuales destaca el compromiso de los gobernadores de reducir el impuesto a los Ingresos Brutos.

Se observan dos mejorías de amplia relevancia para el sector de la construcción, vinculadas a esta temática: por el lado de la demanda, la exención del pago de Ingresos Brutos sobre los créditos hipotecarios, y por el lado de la oferta las reducciones de las alícuotas de Ingresos Brutos, que recaen sobre nuestra actividad.

Alícuota Ingresos Brutos – Actividad de la Construcción. Años 2017 -2022



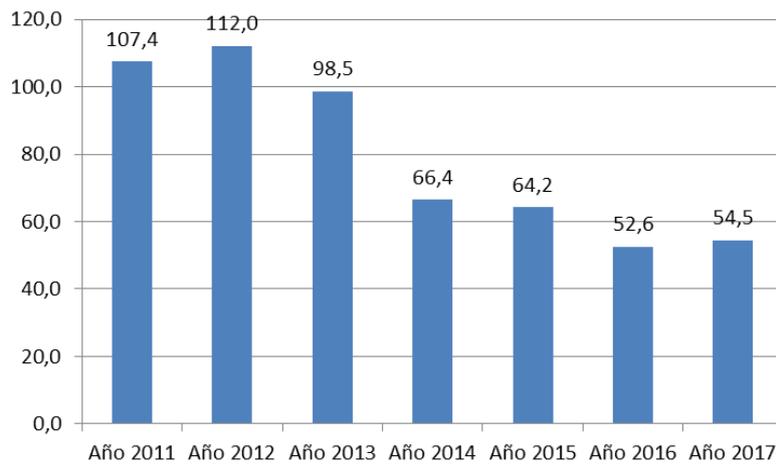
Fuente: GRUPO EDISUR según Consenso Fiscal firmado entre el Gobierno Nacional y Los Gobiernos Subnacionales

Por otro lado, según el Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM) del Banco Central de la República Argentina, se espera que en 2018 mejore tanto la industria en general, como las inversiones en particular. Se espera un crecimiento de la industria del 3,2% con un nivel de inversión 8,2% superior a lo obtenido en 2016.

Venta de Inmuebles en Córdoba

La venta de inmuebles en la ciudad de Córdoba registró una leve mejoría en relación al año anterior (3,6%), según el índice que elabora la Cámara de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (Ceduc). En este punto cabe destacar que durante 2017 GRUPO EDISUR tuvo una participación en el mercado de Córdoba del 25% en relación a las ventas de inmuebles nuevos en la ciudad.

Índice de Ventas CEDUC – Indicador General. Promedio Anual

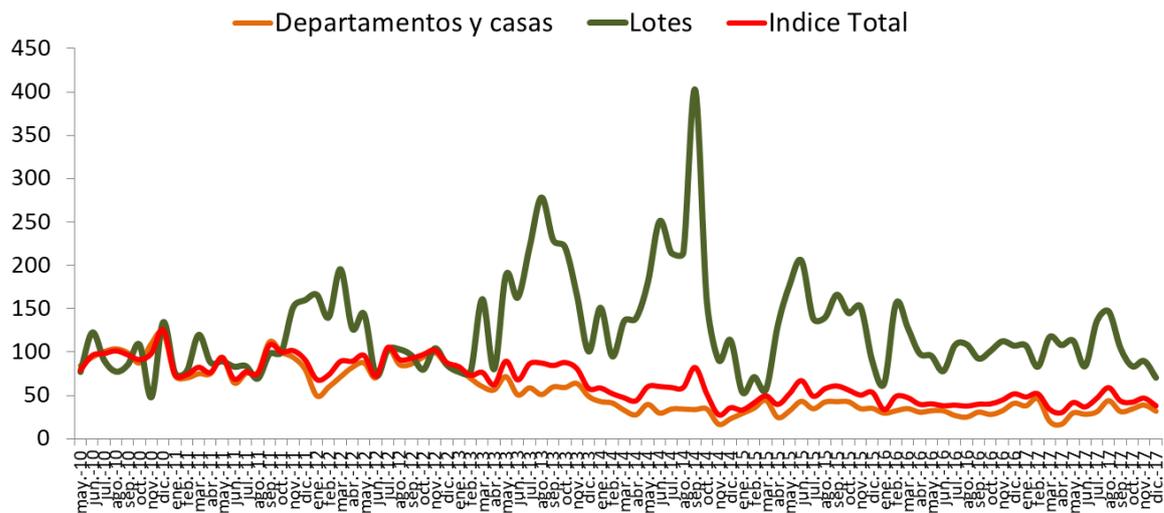


Fuente: GRUPO EDISUR según información de CEDUC

Índice de Ventas Ceduc según producto comercializado

El comportamiento por tipo de producto comercializado tuvo poca variación desde el 2015 donde se estableció la tendencia de mayor venta de lotes por sobre departamentos y casas. Respecto a la venta total de lotes en la ciudad.

Si se observa el comportamiento histórico del indicador, se percibe que desde el mes de mayo 2010, las ventas de lotes se consolidan como un producto estrella, posicionándose a fines del 2017 apenas un 10% por debajo del valor obtenido en mayo 2010 - año de lanzamiento de grandes productos inmobiliarios de estas características.



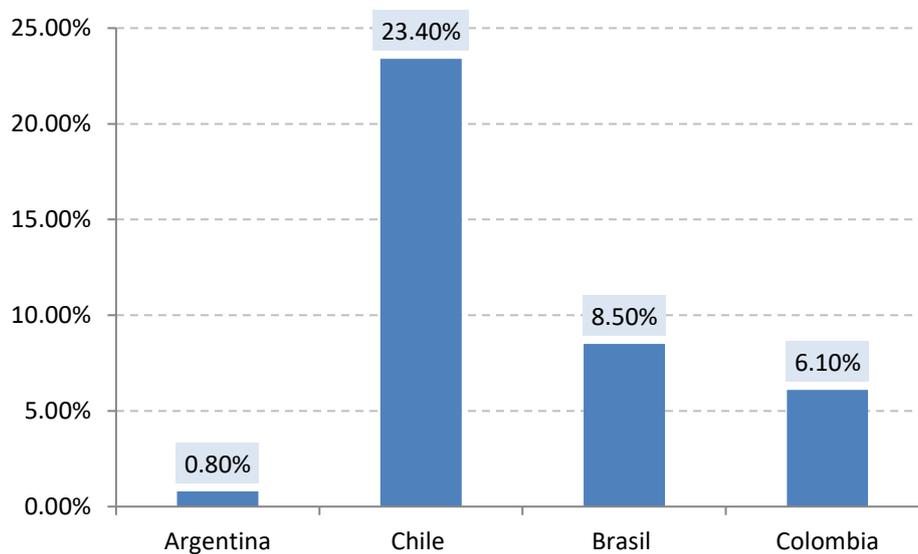
Fuente: GRUPO EDISUR según información de CEDUC

IV.3 Créditos Hipotecarios en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA)

En 2016, con el cambio de gestión de Gobierno, comienzan a implementarse a nivel nacional los Créditos Hipotecarios medidos en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA), inspirados en el modelo Chileno de las Unidades de Fomento (UF). La Unidad de Fomento fue creada en 1967 con la finalidad de ajustar los ahorros de acuerdo con las variaciones de precios. Luego este sistema se hizo extensivo a los créditos, inversiones, contratos y, en algunos casos, honorarios. Su difusión alcanzó tal magnitud que actualmente es la forma más utilizada para fijar los costos de construcción, el valor de la vivienda y de cualquier préstamo hipotecario, sea privado o del Estado.

A nivel comparado, si bien en nuestro país aumentó la participación del crédito hipotecario sobre el Producto Bruto alcanzando una participación del 0,8%, se encuentra aún lejos del desempeño de los países del resto de la región.

Relación Crédito Hipotecario / PBI. Año 2017. Países seleccionados



Fuente: GRUPO EDISUR según información de UADE

Resultados 2017

Los préstamos en UVA motorizaron el crédito hipotecario durante 2017 ya que el monto otorgado se duplicó. Desde el inicio de la modalidad ajustada se otorgaron 56.300 millones de pesos y más de 53 mil familias en el país obtuvieron un préstamo para su vivienda en los dos últimos años.

La puesta en marcha de los créditos hipotecarios ajustados por inflación genera un incentivo en el mercado inmobiliario y promete ser un motor muy importante en los próximos tiempos. Aunque comenzaron en abril de 2016, el sistema tomó impulso en 2017, de la mano de la reducción de la inflación, los mecanismos un poco más aceitados en el sistema bancario, la puesta en marcha de diferentes líneas y la baja de impuestos provinciales.

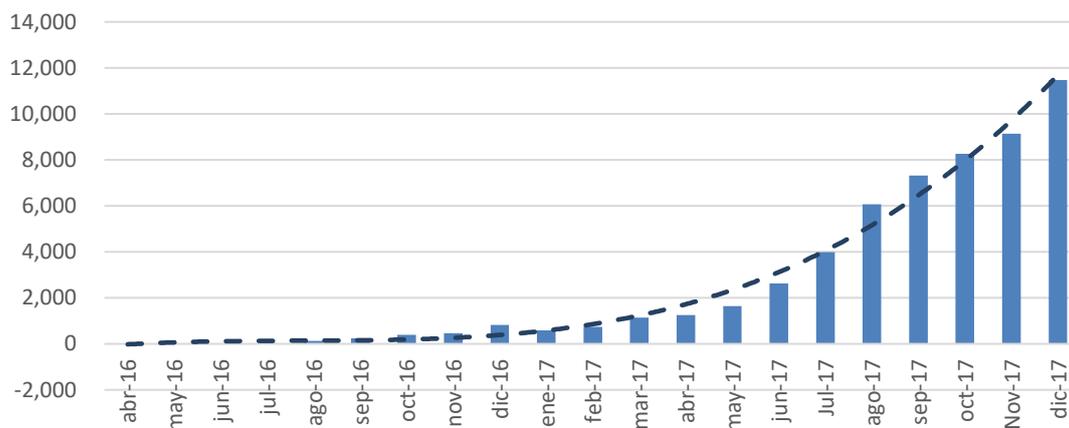
Según los últimos datos del Banco Central (BCRA), en 2017, el stock (saldo) de créditos hipotecarios en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) se duplicó. El ritmo de otorgamiento es

creciente y muy superior al resto de los préstamos bancarios: mientras el total del financiamiento a los hogares aumentó 23,9% interanual en términos reales (descontada la inflación), las líneas hipotecarias aumentaron 133% (dato a noviembre de 2017).

Dentro de los préstamos a la vivienda, más del 90% corresponde a financiamiento ajustado con UVA. La información oficial señala que, desde el inicio del sistema, se otorgaron \$ 56.349 millones en hipotecarios en UVA, de los cuales, \$ 46.250 millones correspondieron al segundo semestre de 2017.

Préstamos hipotecarios UVA - Monto otorgado. En millones de pesos.

Total 2017: \$ 54.253 millones.



Fuente: GRUPO EDISUR sobre la base de Banco Central de la República Argentina

El Banco Central, en su sitio Ideas de Peso, señala que, en diciembre de 2015, 194.300 familias tenían créditos hipotecarios con el sistema bancario y, entre enero de 2016 y octubre de 2017 se sumaron 53.000 nuevos deudores, lo que arroja un monto promedio de un millón de pesos por cada crédito otorgado. Un estudio del banco Santander Río que se difundió en enero de 2018 señala que el monto promedio de los préstamos ronda los \$ 1,5 millones.

Las familias cada vez más aceptan los préstamos expresados en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) y lo que está pendiente es un aumento de la oferta inmobiliaria, lo cual genera una oportunidad para las desarrollistas y constructoras. Son muchos los créditos preaprobados que aún no encuentran unidades disponibles.

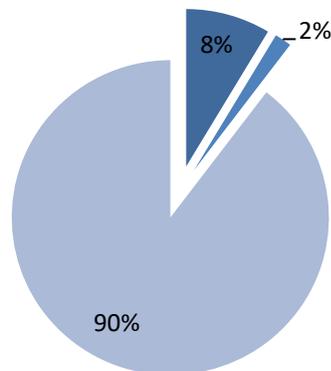
El crecimiento potencial es muy grande porque, pese al incremento del último año, la deuda de las familias en créditos hipotecarios sólo representa el 1,8% de la masa salarial formal anual, cuando en 2007 superaba el 4%. En términos de PBI, el endeudamiento para la vivienda es sólo el 0,5%, cuando la deuda de consumo es el 6%. Este nivel es muy bajo en la comparación con otros países: 16,2% en México y 19,4% en Brasil o 44% en economías desarrolladas.

Destinos

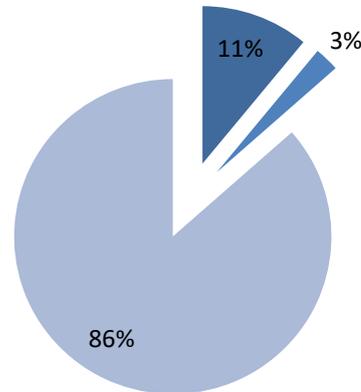
A noviembre de 2017, se destaca que el 90% de los créditos de vivienda otorgados (\$ 67.684,45 millones de stock de los préstamos) fueron destinados a la adquisición de viviendas, mientras

que construcción y refacción representaron el 10% restante. La distribución se mantiene relativamente estable si se toman en consideración los datos acumulados al mes de noviembre de ese año.

Créditos otorgados por destino. Nov. 2017



Créditos otorgados por destino. Ene- Nov. 2017



■ Construcción ■ Refacción ■ Adquisición

■ Construcción ■ Refacción ■ Adquisición

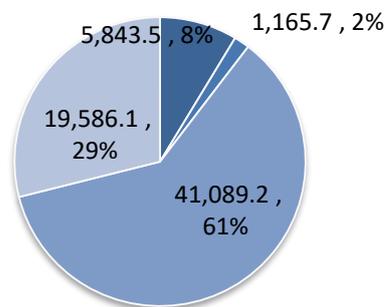
Fuente: GRUPO EDISUR sobre la base de Banco Central de la República Argentina

Los destinos para construcción y refacción tienen un peso menos importante ya que las líneas con UVA son más recientes. Representan apenas el 8,6% y el 1,7%, respectivamente, del total de préstamos para la vivienda en la última medición oficial y crecieron 38,3% y 12,9% interanual.

Además, la compra de viviendas nuevas es el segmento que más creció: un 239,3% en el último año (su monto se triplicó), mientras que el monto para unidades usadas aumentó sólo 68,5% en el mismo período. En marzo de 2016, el stock de préstamos para construir era más relevante, con el 15,5%, lo cual se explica porque las líneas del Procrear previas tenían este destino.

Préstamos hipotecarios para la vivienda. Personas físicas.

Saldos a noviembre de 2017



■ Construcción ■ Refacción ■ Adquisición nueva ■ adquisición resto

Fuente: GRUPO EDISUR sobre la base de Banco Central de la República Argentina

V. ESTRATEGIA COMERCIAL

V.1 Desarrollos a gran escala

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

Manantiales es una muestra de nuestra capacidad de transformación ya que integramos a la trama de la ciudad un sector que se encontraba socio, ambiental y paisajísticamente degradado para pasar a ser hoy el desarrollo urbano más importante de Córdoba. Ciertamente, lo hemos logrado en función de importantes inversiones en obras viales y de infraestructura que revalorizan los emprendimientos presentes y van apreciando la tierra adquirida a utilizar a futuro.

Con este cambio de estrategia comercial, pasamos de ejecutar proyectos inmobiliarios dirigidos a la demanda de un segmento que se ubica en la parte superior de la pirámide socioeconómica, a ampliar el espectro, diversificando los productos para llegar a la clase media.

En este sentido, en el transcurso de 2017 incorporamos a Manantiales más de 90 hectáreas con destino a proyectos residenciales con crédito hipotecario. Estas tierras se suman a las más de 1.000 hectáreas con las que hoy cuenta Manantiales.

V.1.a Megaemprendimiento: Manantiales

Como mencionamos con anterioridad, es en Manantiales donde aplicamos nuestra visión y experiencia urbanizadora en base a un master plan que trabajamos en conjunto con distintos actores tanto públicos como privados. Este emprendimiento residencial, comercial y deportivo de más de 1.000 hectáreas como mencionamos, inclina el crecimiento de la ciudad de Córdoba hacia la zona sur y se convierte en un nuevo polo inmobiliario, productivo y de servicios.



Hoy en Manantiales avanzamos con distintas propuestas residenciales: 18 barrios entre countries y urbanizaciones, 8 emprendimientos entre edificios y Casonas (condominios privados de baja altura) y 7 proyectos de casas y housing.



V.1.b Propuestas de Servicios: Manantiales 360

En 2016 anunciamos el programa “Manantiales 360” que consiste en sumar propuestas de valor a los más de 25 emprendimientos residenciales que ya son una realidad, para que los vecinos puedan vivir, trabajar y estudiar en el sector.



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

Avances del programa durante 2017:

POLO DE ACTIVIDADES:

INSTALACIÓN DEL SANATORIO ALLENDE

- Corresponde a su tercera sede en la ciudad de Córdoba.
- Será un Sanatorio polivalente y de alta complejidad.
- Se avanza en la planificación del masterplan.
- El proyecto estará en marcha a partir de 2020.
- Ubicación: Sobre Av. Circunvalación.
- Predio: mas de 7.5 hectáreas.



INSTALACIÓN DEL COLEGIO ADOLFO BIOY CASARES

- Oferta Educativa: Salas de 3 a 6º Año
- Proyecto educativo orientado hacia la formación integral de los alumnos a través de la construcción activa del conocimiento y la generación de un pensamiento autónomo creativo y crítico.
- La propuesta de formación es constructivista, científica, de idioma y artística.



Colegio Adolfo Bioy Casares

Obras previstas 2018:

- Limpieza, demarcación del terreno, y plantación de árboles.
- Construcción del campo deportivo y dependencias.

ESPACIOS DEPORTIVOS

REFUNCIONALIZACIÓN CLUB NUESTRAS RAÍCES

- Cerramos una alianza con el Sindicato de Petroleros para mejorar las instalaciones ya existentes y el desarrollo de nuevos espacios en el Club.
- Nuestra empresa se ocupa de la gestión del proyecto y la obra.



- El principal objetivo es brindar a los vecinos de Manantiales y de la zona, la posibilidad de contar con los servicios de un Club de manera próxima
- El proyecto de desarrollo comprende diferentes etapas de ejecución.

Obras 2017- 2018: Primera Parte

- Ejecución de 3 canchas de fútbol siete, con quincho (septiembre a dic 2017).
- Cerramiento y climatización de la pileta
- Refacción de espacio usos múltiples
- Gimnasio

ZONAS COMERCIALES

SHOP MIRADORES



- Avanzamos el desarrollo del primer corredor comercial sobre la continuación de Av. Cruz Roja Argentina.
- Ejecución de locales comerciales de mediana escala.
- Potencial Av. Cruz Roja Argentina: absorber la demanda de Manantiales, del entorno próximo y de quienes circulen por la avenida, teniendo en cuenta la conexión con Av. Circunvalación.

Asimismo, se destinaron otros dos sectores más en la primera etapa de Manantiales para corredores comerciales.

- Sectores externos:
 - Ubicación: Av. Circunvalación.
 - Previsto para comercios de gran escala.
 - Dimensión: 90.000 m²
- Sectores internos:
 - Ubicación: Frente a nuestro edificio corporativo.
 - Previsto para comercios de mediana escala.
 - Dimensión: 4.000 m²

CAPILLA

- Destinamos un predio sobre la costanera sur del Parque la Cañada, frente a nuestro edificio corporativo.
- La capilla "Sagrada Familia de Nazaret" se propone como un punto de reunión para la integración e inclusión en una comunidad de vecinos.

Edisur agranda Manantiales con tres nuevos barrios y locales comerciales

La desarrollista lanzó a la venta 800 lotes en 90 hectáreas ubicadas al sur de la Capital.

A su plan de financiamiento propio sumó un acuerdo con el Banco Roela para créditos.

INMUEBLES

Grupo Edisur anunció ayer el lanzamiento de tres nuevos barrios para clase media en la segunda etapa de Manantiales, fuera de la Circunvalación, con la novedad de un acuerdo con el Banco Roela para financiar a 60 meses.

En su primera presentación del año, que se realizó en el flamante club house de la Cascada Country Golf (ubicada en esa zona), la firma también dio el puntapié inicial de la pata comercial, con la construcción y venta de locales.

Además, se dio a conocer el programa Manantiales 360 Plus, que incluye iniciativas sustentables, entre ellas un "corredor ambiental" de 55 metros de ancho y más de 60 cuadras de largo con tres mil especies nativas.

Nuevos barrios

Edisur prevé invertir 300 millones de pesos anuales, durante los próximos tres años, para el desarrollo de 800 lotes en tres barrios, que se suman a los cuatro lanzados en 2015.

Cuestas de Manantiales tendrá terrenos de 250 metros cuadrados; Campos, de 300 metros; y Pampas, de 350 metros. La mitad de ellos serán aptos para dúplex.

Los precios parten desde los 350 mil pesos y se propone una financiación a 60 meses. A la opción propia del Plan Mío, con entrega del 25 por ciento y el resto en cuotas fijas y en pesos, se suma una alternativa surgida de un acuerdo exclusivo con el Banco Roela.

Esta financiación tiene un esquema similar, pero está expresado en unidad de valor adquisitivo (UVA), con cuotas que se ajustan por inflación.



Desarrollo en zona sur. El "masterplan" Manantiales sigue avanzando fuera de la Circunvalación. (PRENSA EDISUR)

Comercios

Por otra parte, Edisur anunció que comenzó la construcción y la venta del primer bloque de locales comerciales (por ahora, no prevé ingresar al negocio del alquiler).

Estará ubicado en uno de los tres corredores previstos, sobre la avenida Donosa (continuidad de Cruz Roja). Son 11 unidades de unos 220 metros cuadrados cada uno, destinadas a locales de esca-

la mediana. Según un estudio de mercado, la zona de influencia actual es de 18 barrios con 32 mil habitantes y la proyección a 2020 es llegar a 44 mil personas.

El otro corredor de gran escala (que sería con un hipermercado) está sobre la avenida de Circunvalación; y el tercero, para locales chicos, se ubicará en bulevar Renault, al frente del nuevo edificio corporativo de la empresa.

MEDIO: La Voz del Interior - FECHA: 20 de abril de 2017

Edisur le da la bienvenida a Sanatorio Allende en Manantiales

Como parte del programa Manantiales 360, que implica sumar servicios y actividades a los más de 25 emprendimientos de Manantiales, la desarrollista avanza con este nuevo acuerdo que viene a sumarse al polo deportivo, educativo y comercial, que proyecta para la zona sur de la ciudad.

Grupo Edisur consolida Manantiales, su principal emprendimiento, fortaleciendo la oferta de servicios a los vecinos, quienes podrán contar con asistencia médica de alta complejidad de manera más próxima a partir de la instalación de una sede del Sanatorio Allende en un predio de 7 hectáreas que el centro médico adquirió a la empresa.

Esta alianza forma parte del programa Manantiales 360, anunciado por la desarrollista en el año 2016 y que consiste en una propuesta integral de servicios y actividades que busca aportar valor a los más de 25 emprendimientos, entre casas, departamentos, housing, lotes y casonas, que se ubican en la urbanización. Además, la empresa desarrolla la factibilidad e infraestructura de servicios de gas, agua, luz y cloacas, en un entramado integralmente subterráneo.

El programa incluye también la instalación de instituciones religiosas, educativas y deportivas. En el primer caso, se trata de la edificación de una Capilla para la Párrquia Santa Mónica y San Agustín, mientras que en un predio de 10 hectáreas en la segunda etapa de Manantiales, estará comprendido el polo educativo y deportivo, con la presencia confirmada del Colegio Adolfo Bioy Casares.

"El desembarco de instituciones de esta magnitud en la zona sur tiene efectos multiplicadores y sirve de puntapié para continuar trabajando con nuevos actores en el crecimiento de la ciudad", declaró Horacio Parga, Socio Director de Grupo Edisur.

"Destacamos la capacidad de Grupo Edisur de tejer alianzas con diferentes actores para poder avanzar en la expansión sustentable de la ciudad. Por eso, nuestros

primeros esfuerzos estuvieron orientados a ofrecer a los vecinos dos servicios básicos, como son la Educación y la Salud, y esto nos permite seguir con acuerdos en lo comercial y productivo", comentó Adolfo Frateschi, Director del Área de Gestión y Desarrollo.

En este sentido, Grupo Edisur ya se encuentra comercializando los locales del primer corredor comercial, ubicado en calle Donosa, para satisfacer la demanda de los vecinos de la zona. También se iniciaron acciones de forestación y obras de movilidad y tránsito peatonal y bicisenda del Parque La Cañada, un nuevo espacio público a nivel urbano de más de 60 hectáreas, que incluyen dársenas de estacionamiento, rampas y senderos de accesibilidad universal, alumbrado público, entre otras cosas.

De este modo, los planes para consolidar Manantiales como un polo inmobiliario, productivo y de servicios más importante de la zona sur de la ciudad ya están en marcha.

Crédito Hipotecario con el Banco de Córdoba e Inauguración de la Fábrica de Casas en Manantiales

Este año, Grupo Edisur cuenta dos grandes hitos en la consolidación de Manantiales. Uno de ellos es la venta de unidades en la cuarta casona de Casonas de Manantiales, con entrega prevista para el año 2018, a través de crédito hipotecario UVA con el Banco de Córdoba. Grupo Edisur es la primera desarrollista de la ciudad a la cual le fue otorgado este crédito que permite operar con boleto de compra venta.

Por otro lado, antes de fin de año, la empresa inaugura su Fábrica de Casas de Steel Frame, un método constructivo que permite reducir los tiempos y costos de obra.



MEDIO: Alfíl- FECHA: 30 de octubre de 2017

V.1.c Iniciativas Sustentables: Manantiales 360 Plus

Durante 2017 avanzamos sobre el programa Manantiales 360 con un “Plus”, ocupándonos de la forma en que proyectamos, diseñamos y construimos. Consiste en la implementación de más de 30 iniciativas sustentables a nivel económico, ambiental y social basadas en nuestra política de Responsabilidad Social Empresaria.



Este “Plus”, como lo hemos definido comunicacionalmente, incluye desde sumar espacio verde, ejecutar obras de conectividad y servicios, ahorrar energía y agua en nuestros emprendimientos, hasta dar facilidades para el acceso a la vivienda participando junto a los vecinos en la construcción de comunidad de los barrios.

30 Iniciativas:

24 en marcha

6 en proyecto

Destacamos 3 iniciativas en marcha:

1- CORREDOR AMBIENTAL: 62 CUADRAS Y 55 METROS DE ANCHO CON MÁS DE 3.000 ÁRBOLES

- Ubicación: Manantiales.
- Conecta con el Parque La Cañada y las plazas de los barrios.
- Extensión: 6. 200 metros lineales - Superficie: 123.000 m²
- Árboles nativos y plantas de gran porte: algarrobos, sauces criollos, quebrachos, mistoles, cina cina.
- Canteros centrales: 30 metros.

Beneficios:

- Aporta espacio verde
- Fomenta la biodiversidad
- Mitiga la contaminación sonora
- Purifica el aire
- Mitiga el aumento de la temperatura

El corredor ambiental forma parte del “Plan de Forestación Manantiales” que implican 1.000 árboles en todo el megaemprendimiento. A 2017 se lleva ejecutado 15% del plan, más de 15.000 árboles plantados.

2-DESARROLLAMOS EL PRIMER BARRIO INTEGRADO POR VIVIENDAS SUSTENTABLES CERTIFICADAS CON NORMAS EDGE EN CÓRDOBA

- Ubicación: Manantiales
- Proyecto: Housing de Miradores, más de 150 casas
- Las iniciativas sustentables generan:
 - 20% AHORRO AGUA Y ENERGÍA
 - 40% DE AHORRO EN GENERAL EN CADA CASA
- Sistema de construcción Emmedue
- Incorporación de paneles solares
- Calefacción por piso radiante
- DVH -Doble vidrio hermético



Sobre Normas Edge:

Edge es un sistema de certificación de construcción creado por la Corporación Financiera Internacional (IFC, miembro del grupo del Banco Mundial). Este sistema permite optimizar los diseños de forma medible para incorporar iniciativas sustentables que alcancen un ahorro de energía, agua y materiales de mínimamente un 20%. Está presente en más de 100 países.



3-MANTENEMOS UN TRAZADO URBANO DE AVANZADA: SUPERMANZANA

- El diseño urbanístico de más de 1.000 hectáreas en Manantiales se basa en el concepto de “Supermanzana” que nace en Barcelona, España, y hoy es utilizado en muchas ciudades del mundo.



- Trazado / movilidad:
 - Calles perimetrales trabajan la movilidad (rápida)
 - Calles internas articulan la accesibilidad de quienes viven allí.
 - Este trazado urbano logra llegar con facilidad a los barrios y hacia el interior de cada barrio movilizarse de manera más lenta con prioridad a la movilidad peatonal.

- Escala de verde: plazas y espacios verdes
 - Escala urbana: Parque La Cañada
 - Escala sectorial: Corredor Ambiental
 - Escala barrial: plaza 1 por barrio

Interconexión: las plazas están conectadas peatonal y vehicularmente por una calle principal – cada 5 cuadras un espacio verde.

- Reserva de 50% de espacio para desarrollos comerciales, vivienda colectiva y housing

V.1.d Espacio Verde Escala Urbana: Parque La Cañada

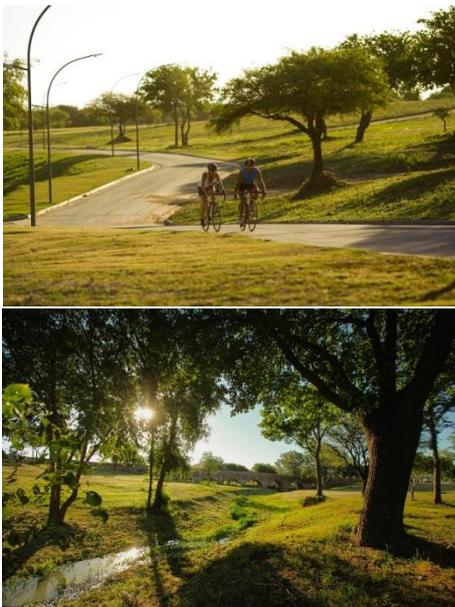
Manantiales es atravesado 7 kilómetros por el arroyo La Cañada implica el 25% del total que pasa por la ciudad de Córdoba. En este sector se encuentra en estado natural, nuestra empresa puso en marcha un plan de recuperación y diseñó un Parque lineal de más de 60 hectáreas para el disfrute de los vecinos.

Durante 2017 continuamos las obras del parque en dos aspectos: movilidad y forestación

- **MOVILIDAD/ACCESIBILIDAD UNIVERSAL:** construimos un sendero mixto de 3 metros de ancho (uso Peatonal Y Bicisenda), sendero táctil para no videntes, rampas para discapacitados, dársenas de estacionamiento, demarcación horizontal para seguridad peatonal y alumbrado público.
- **PLAN DE FORESTACIÓN:** se plantaron más de 1.300 árboles de especies nativas en el Parque, tales como lapachos y algarrobos, esto representa el 35% del total del plan previsto.
- **TRABAJO DE PRESERVACIÓN:** se preservaron más de 1.600 especies existentes en el primer tramo del Parque, que incluye más de 2 kilómetros.

Este nuevo Parque se transforma en el tercero más importante, debido su dimensión, para la ciudad. Además, incluye uno de los corredores de lapachos blancos más extensos del mundo, 14 kilómetros (contando ambas márgenes del Parque).

El proyecto completo contará con mobiliario urbano, un anfiteatro al aire libre, postas deportivas y sectores de recreación.



V.2 Nueva Unidad de Negocios: Steelplex

Durante 2017 inauguramos Steelplex, nuestra fábrica de casas con el sistema en seco Steel Frama. Se trata de una nueva unidad de negocios de la firma con la que profundizamos nuestra estrategia de integración vertical.

Ubicada en Manantiales, en un predio de 30.000 metros cuadrados, cuenta con maquinaria importada de Nueva Zelanda y nacional para la fabricación de perfiles de acero a medida, para el armado de paneles.

Esta iniciativa nos permite dar respuesta a la demanda actual de viviendas, y se convierte en una alternativa constructiva para profesionales y empresas del sector.

El negocio apunta a la construcción de nuestros proyectos -de los cuales tenemos en marcha más de 350 casas y 20 locales comerciales en Manantiales-, como así también; a la venta de *kits* a clientes externos, proveedores, arquitectos e ingenieros, que podrán acceder a perfiles para armado de paneles. Además, trabajamos para ofrecer a futuro casas catálogo, una serie de modelos tipo para el consumidor final.



Edisur fabricará 500 casas “en seco”, que venderá con crédito hipotecario

Con la planta de Steelplex, es capaz de producir y montar una vivienda de 100 metros cuadrados en cuatro meses.

La financiación, que incluye el lote, cubre hasta 80% de la inversión con boleto de compraventa.

INMUEBLES

Diego Dávila
ddavila@lavozdelinterior.com.ar

Aunque el anuncio tiene alrededor de un año, el Grupo Edisur formalizó finalmente la integración de una nueva empresa, que fabricará casas con el sistema *steel frame* o construcción en seco. Ayer inauguró la planta y se alista para armar un primer lote de 200 unidades en Manantiales II (al sur de la Circunvalación) en 2018.

Sus socios, Rubén Beccacece, Horacio Parga y Fernando Reyna, aseguran que Steelplex es “la primera fábrica de casas del país”, ya que hay productores de perfiles y materiales, pero no quienes fabri-



Crecimiento Proyección

Este año aumentaron 25 por ciento sus ventas versus 2016.

\$ 980 M

Ingresos. Edisur facturó 980 millones de pesos. Creció 25 por ciento anual, y para 2018, asegura Parga, duplicará ese porcentaje.

quen una casa completa en un proceso integral.

La planta está junto al Instituto Técnico Renault, en un predio de 30 mil metros cuadrados, donde trabajan 40 personas, entre 10 y 15



Inauguración. Parga, Beccacece y Reyna dijeron: “Es la primera fábrica de casas en el país”. (RAIMUNDO VIÑUELAS)

para la fabricación, y el resto para logística y armado. Allí invirtió 57 millones de pesos, en especial para importar tres máquinas neozelandesas.

Unidad de negocios

“Este no es un anexo de Edisur, es una nueva unidad de negocios”, aseguró Parga. Para el empresario, la construcción es uno de los

sectores que menos tecnología incorporaron. “No se puede seguir construyendo como lo hacían nuestros abuelos”, opinó.

La segunda etapa de Manantiales está desarrollada en un 50 por ciento. Para completar la urbanización, Edisur apuntará al sistema *steel frame* y a seguir tercerizando proyectos en otros desarrollistas.

La idea es aplicar construcción en seco en seis complejos por un total de 500 viviendas, calzados con créditos hipotecarios de los bancos de Córdoba (Bancor), Nación y Macro, que financian entre 75 y 80 por ciento del valor de la vivienda.

Arrancarán en 2018 con Casas del Mirador, junto a Torre Serrana, con 24 unidades de 100 a 120 metros cuadrados sobre lotes de 360 metros con créditos del Banco Nación, al cual se accede con el boleto de compraventa.

Entre el año que viene y 2019, en tanto, desarrollarán Housing del Parque, que tendrá 160 casas ubicadas cerca del *country* La Cascada. Además, están previstas 150 unidades de tipo *flat*, un formato de condominios chicos de hasta dos pisos entre La Cascada y el predio de la Universidad Católica de Córdoba (UCC).

El costo de la casa de Steelplex será de 27 mil a 30 mil pesos el metro cuadrado, destacó Beccacece, para quien es 10 por ciento menor comparado con la construcción tradicional. “Achica más el costo indirecto, porque baja el consumo de agua, los tiempos y los desperdicios”, asegura.

Se ofrecerán viviendas desde 2,7 millones hasta 3,6 millones de pesos, financiados con créditos con boleto de compraventa.

La idea es fabricar hasta cinco modelos de casas propias, pero también abrirán el juego a otros desarrollistas. El sistema incluye perfiles de acero galvanizado, con los cuales se arma la estructura de la casa sobre una platea. Las paredes son de placas *superboard* del lado externo y de tipo Durlock del lado interno, rellenas con pasta de celulosa para aislamiento sonoro y térmico.

Según Antonio Covarrubias, director de Steelplex, un turno de cinco horas fabrica los perfiles de una casa de 100 metros cuadrados y en cinco días la termina; a la segunda semana se monta la estructura y en cuatro meses se entrega. Una vez aceptado, ese plazo bajará a dos meses.

MEDIO: La Voz del Interior - FECHA: 13 de diciembre de 2017

VI. ESTRATEGIA DE FINANCIACIÓN

Financiación propia

Durante 2017 trabajamos con dos líneas de financiación propia para llegar a más clientes. Se trata del sistema UVA para lotes que consiste en la entrega de un porcentaje del valor del lote y el saldo hasta 60 cuotas en pesos.

Por otro lado, contamos con la línea Plan MIO para la adquisición tanto de lotes como de casas con un esquema que consiste en la entrega de un porcentaje del valor del inmueble (varía según el emprendimiento y la tipología) y el saldo en aportes mensuales en pesos.

Crédito Hipotecario

En el transcurso del 2017 cerramos un acuerdo con el Banco de Córdoba para financiar 2 proyectos de departamentos en Manantiales mediante crédito hipotecario hasta 20 años con UVA. Es de gran importancia haber logrado este acuerdo con una entidad de prestigio como es el Banco de Córdoba con una trayectoria de más de 140 años y que en la actualidad cuenta con más de 100 sucursales en toda la provincia.

Con esta acción, volvemos a poner a disposición de nuestros clientes, luego de tantos años, la posibilidad real de llegar a la vivienda a través de este mecanismo de financiación.

Credito Hipotecario Bancor:

- **Proyectos: Casonas de Manantiales (última Casona) y Pilares de Manantiales (primera torre)**
- **Total: 50 departamentos de 1 y 2 dormitorios**
- **Esquema: financiación hasta el 75% del valor de la unidad**
- **Plazo: hasta 20 años.**

Actualmente, nos encontramos trabajando con el Banco Nación para ofrecer más de 400 casas y departamentos en 3 proyectos ubicados en Manantiales, con crédito hipotecario con plazo hasta 30 años. Asimismo, avanzamos con Banco Macro e Itaú para aplicar crédito a diversos emprendimientos residenciales.

VII. RESULTADOS DEL EJERCICIO Y ESTRUCTURA PATRIMONIAL

El 2017 se puede definir como un avance importante en el camino hacia la consolidación de nuestro proyecto más significativo: Manantiales.

Sumado a la comercialización de productos tradicionales como casas, departamentos y lotes, continuamos con la política de venta de tierra a actores estratégicos que muestran compromiso y apuestan a Manantiales. En conjunto, validamos el potencial de este megaemprendimiento, sumando a los proyectos residenciales en marcha, servicios que los complementan.

EDISUR S.A. arrojó en el ejercicio 2017 una Utilidad Neta de \$143.496.995,24 duplicándola con respecto al ejercicio anterior. Esta mejora se atribuye a dos pilares fundamentales que se agregan a la operatoria normal de la sociedad: la venta de superficies o macrolotes a empresas y la revalorización del *stock* de terrenos con destino a futuros emprendimientos. Esta mejora en los resultados se ve reflejada en el incremento del ROE.

El Resultado por Valuación a Valor Neto de Realización aumentó un 63% con respecto al 2016 llegando a \$84.972.169,09. El incremento en este valor se explica por los avances de obra en aquellos emprendimientos que están en pleno proceso constructivo, sobre los cuales hay operaciones concertadas y la venta de fracciones de macro-parcelas en Riberas III. Los emprendimientos que se destacan son Housing de Miradores II y los loteos Miradores de Manantiales I, Miradores de Manantiales II, Lomas de Manantiales, Cuestas de Manantiales, Campos de Manantiales y Pampas de Manantiales.

Los Gastos de Administración y Comercialización presentan un incremento respecto al año anterior del 40% y del 71%, respectivamente. Estos últimos, varían de acuerdo al ritmo de la actividad de la empresa manteniéndose el porcentaje de relación Gastos Comercialización/Ventas estable, con respecto al ejercicio anterior.

El apartado Otros Ingresos y Egresos se compone principalmente por los resultados de los Fideicomisos en los que la empresa participa. Dentro de ellos, los más significativos son: Fideicomiso Sinpecor y Fideicomiso Edisur I. En el caso del primero, aportó a los resultados la comercialización de una fracción de tierra de 8 hectáreas, cuyo destino será la instalación de la tercera sede del Sanatorio Allende en Córdoba, una de las instituciones de salud más prestigiosas.

En el segundo caso, se debió al avance de obra y operaciones concertadas en los emprendimientos Solares, Colinas, Terrazas, Rincones y Quebradas de Manantiales.

Estructura Patrimonial

El Patrimonio Neto de la sociedad creció en un 47% respecto al ejercicio anterior siendo su valor al cierre de \$447.875.388,07.

Dentro de la estructura patrimonial, se puede ver al Activo de la sociedad con una variación positiva respecto al período anterior del 29%, llegando a \$1.431.807.299.- Las principales razones de este incremento se dan por los rubros Bienes de Cambio, Bienes de Uso e Inversiones.

La sociedad participa activamente en distintos fideicomisos en calidad de fiduciante, durante 2017 se destacan los resultados generados por el Fideicomiso Sinpecor y Fideicomiso Edisur I, tal como mencionamos en el apartado anterior.

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

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

Dentro del rubro Prestamos estan incluidas las Obligaciones Negociables Régimen Pyme que la empresa emitió en el año 2016, cuyo destino es la financiación de proyectos en marcha y refinanciación de pasivos. En el periodo bajo análisis, la empresa cumplió en tiempo y forma con el pago de los intereses semestrales encontrándose aún bajo el período de gracia en la amortización de capital, lo que generó un incremento por la diferencia de cotización del dólar ya que se trata de Obligaciones Negociables en esta moneda.

Flujo de Efectivo

Analizando el Estado de Flujo de Efectivo, vemos que el monto del flujo generado por actividades operativas de la empresa, arrojó un valor positivo de \$120.518.853,87, el cual fue utilizado durante el ejercicio para realizar distintas actividades de inversión entre las cuales se destacan:

- Colocación de fondos en los Fideicomisos en los cuales participa.
- Inversión y adquisición en Bienes de Uso.

Principales índices

PRINCIPALES INDICES	2017	2016	Variación
LIQUIDEZ CORRIENTE (AC/PC)	1,37	1,50	- 9%
SOLVENCIA (A/P)	1,46	1,38	+ 5%
ENDEUDAMIENTO (P/PN)	2,20	2,64	-17%
INMOVILIZACION DEL ACTIVO (ANC/A)	0,62	0,60	+2,94%
RENTABILIDAD DEL PN (ROE)	0,32	0,24	+32%
MARGEN BRUTO	0,19	0,32	-44%

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

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

Además de estos proyectos, cabe mencionar que la empresa cuenta con un importante stock de tierras destinado a futuros emprendimientos de

	Proyecto	Año de Lanzamiento	Categoría	Zona	Estado	Unidades comercializadas			Unidades reservadas	% AVANCE DE OBRA
						Lotes	Dtos.	% OPERACIONES CONCRETADAS	Lotes	
PROYECTOS PROPIOS	CAÑUELAS VILLAGE	2010	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	23		100%		100%
	CLAROS DEL BOSQUE I	2006	URBANIZACION	SUR	ENTREGA	150		100%		100%
	CLAROS DEL BOSQUE II	2010	URBANIZACION	SUR	ENTREGA	134		100%		100%
	CLAROS DEL BOSQUE III	2012	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	136		97%		100%
	CLAROS DEL BOSQUE IV	2014	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN	125		95%		100%
	CASONAS DEL SUR II	2010	CONDOMINIO	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA		121	71%		98%
	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	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	255		85%		99%
	MIRADORES DE MANANTIALES II	2013	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN	178		69%	123	86%
	LOMAS DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN	101		94%	211	89%
	HOUSING DE MIRADORES II	2016	HOUSING	SUR	CONSTRUCCIÓN		145	20%		12%
	CAMPOS DE MANANTIALES	2017	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN	239		31%	289	14%
	CUESTAS DE MANANTIALES	2017	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN	347		69%	556	17%
PAMPAS DE MANANTIALES	2017	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN	200		43%	290	13%	
FIDEICOMISO ALTOS DE MANANTIALES	ALTOS DE MANANTIALES I	2006	URBANIZACION	SUR	ENTREGA	255		100%		100%
FIDEICOMISO MANANTIALES	CASONAS DE MANANTIALES	2009	CONDOMINIO	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA		120	79%		97%
	RIBERAS DE MANANTIALES I y II	2010	URBANIZACION	SUR	ENTREGA	218		97%		100%
	ALTOS DE MANANTIALES II	2013	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	41		100%		100%
	COSTAS DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN	97		60%	160	62%
FIDEICOMISO SANTINA NORTE	SANTINA NORTE	2011	URBANIZACION	NORTE	CONSTRUCCION - ENTREGA	393		100%		100%
FIDEICOMISO ALTOS DE LA CAÑADA	LA CASCADA - ETAPA I	2013	COUNTRY	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	157		89%		100%
	LA CASCADA - ETAPA II	2015	COUNTRY	SUR	CONSTRUCCIÓN	151		53%		54%
FIDEICOMISO SAN IGNACIO VILLAGE	SAN IGNACIO VILLAGE ETAPA I	2011	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN	112		99%		87%
	SAN IGNACIO VILLAGE ETAPA II	2011	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN	142		96%		87%
	SAN IGNACIO VILLAGE ETAPA III	2016	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN	120		93%		87%
	SAN IGNACIO VILLAGE ETAPA IV	2016	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN	115		68%		87%
	SAN IGNACIO VILLAGE ETAPA V	-	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN	26		100%	59	2%
FIDEICOMISO EDISUR I	PRADOS DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN	251		99%	221	71%
	SOLARES DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN	304		99%	142	71%
	TERRAZAS DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN	285		97%	169	22%
	COLINAS DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN	290		98%	127	22%
	RINCONES DE MANANTIALES	2016	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN	327		91%	217	7%
	QUEBRADAS DE MANANTIALES	2016	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN	319		71%	298	6%
FIDEICOMISO SAN CARLOS	MANSOS - TIERRA DEL SUR	2016	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN	164		82%	13	19%
	TOTAL					5.756	386		2.875	

IX. PROYECTOS EDISUR S.A.

IX1. 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.*
- ✓ *Presenta un importante nivel de consolidación. 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.



IX2. Claros Village

- ✓ *Este proyecto fue dividido en dos etapas. La primera etapa con un 97% de operaciones concretadas y la segunda con un 95%.*
- ✓ *Las obras se encuentran en un 100% de grado de avance.*
- ✓ *La primera etapa está 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



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.

IX3. Terranova

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



IX4. Cañuelas Village

- ✓ *Proyecto finalizado y con el 100% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *Presenta un importante nivel de consolidación. 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



IX5. Miradores de Manantiales

- ✓ *Este proyecto está dividido en dos etapas. La primera con 255 lotes alcanza el 85% de operaciones concretadas. Por su parte, la segunda etapa de 178 lotes cuenta con el 69% de operaciones.*
- ✓ *La primera etapa se encuentra un importante número de casas construidas y familias viviendo.*
- ✓ *A partir de Marzo de 2017, la etapa I es apto escritura.*

Categorización: Urbanización con Vigilancia

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

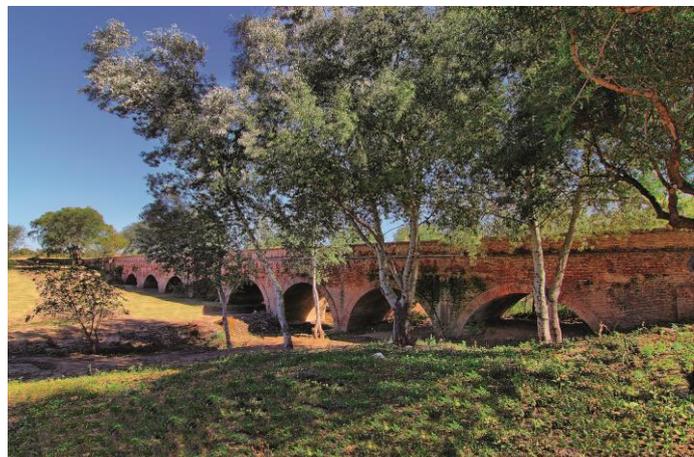
Año de inicio: 2011

Superficie del terreno: 231.068m²

Unidades: 433 lotes de 250 m²

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

miradores
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.

IX6. Lomas de Manantiales

- ✓ *Este emprendimiento cuenta con un 94% de operaciones concretadas.*
- ✓ *Se encuentra con un grado de avance del proyecto del 89%.*

Categorización: Urbanización con Vigilancia

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

Año de inicio: 2014

Superficie del terreno: 135.499 m²

Unidades: 101 lotes de 300 m² - Apto dúplex

Características: Infraestructura integral subterránea – Pavimentación - Vigilancia

lomas
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.

IX7. Casonas del Sur II

- ✓ *En este proyecto las dos primeras Casonas fueron construidas junto a los amenities.*
- ✓ *Presenta un 71% de operaciones concretadas.*
- ✓ *Los propietarios de las torres I y II tienen condición de posesión.*
- ✓ *La última Casona del condominio se encuentra en la etapa final de obra.*

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 parquizados – Recorridos peatonales – Riego por aspersión – Cocheras cubiertas – Cerco perimetral - Vigilancia

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



IX8. Housing de Miradores

- ✓ *Este emprendimiento fue lanzado en el año 2016.*
- ✓ *Se encuentra en pleno avance de obra, y cuenta con un 20% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *La construcción es llevada a cabo con el sistema EMMEDUE.*

Categorización: Housing

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

Año de inicio: 2016

Superficie del terreno: 24.789 m²

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

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

housing de
miradores
manantiales



IX9. Campos de Manantiales

- ✓ *Este emprendimiento fue lanzado en el año 2017 junto a los emprendimientos Cuestas y Pampas de Manantiales.*
- ✓ *En sus primeros meses de comercialización logró un 31% de operaciones concretadas.*

Categorización: Urbanización con vigilancia.

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

Año de inicio: 2017

Superficie del terreno: 74.466 m²

Unidades: 239 lotes de 300 m².

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

campos
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.

IX10. Cuestas de Manantiales

- ✓ *Este emprendimiento fue lanzado en el año 2017 junto a los emprendimientos Campos y Pampas de Manantiales.*
- ✓ *Logró un excelente ritmo de ventas, mostrando un 69% de operaciones concretadas en su año de lanzamiento.*
- ✓ *Se encuentra en su etapa inicial de obra con un 17% de avance al 31.12.2017 en las obras del loteo.*

Categorización: Urbanización con vigilancia.

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

Año de inicio: 2017

Superficie del terreno: 89.163 m²

Unidades: 347 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.

IX11. Pampas de Manantiales

- ✓ *Este emprendimiento fue lanzado en el año 2017 junto a los emprendimientos Campos y Cuestas de Manantiales.*
- ✓ *Al cierre del ejercicio cuenta con un 43% de operaciones concretadas.*
- ✓ *Las obras del loteo también comenzaron en este ejercicio, con un 13% de avance al 31.12.2017.*

Categorización: Urbanización con vigilancia.

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

Año de inicio: 2017

Superficie del terreno: 71.400 m²

Unidades: 200 lotes de 350 m².

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

pampas
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.

IX12. Casas E

- ✓ *Este emprendimiento fue lanzado en el año 2017.*
- ✓ *Se encuentra en pleno avance de obra, siendo el primer proyecto de la empresa construido con la fábrica Steel Plex, utilizando el método Steel Frame.*

Categorización: Casas

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

Año de inicio: 2017

Superficie del terreno: 501.63 M²

Unidades: 4

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

Método constructivo: Steel Frame

casa e



IX13. Shop Miradores

- ✓ *Este emprendimiento será lanzado en el año 2018.*
- ✓ *Se encuentra en pleno avance de obra, y llega a Manantiales para convertirse en el primer emprendimiento de carácter comercial en el sector.*



Categorización: Comercial Miradores I

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

Año de inicio: 2018

Superficie del terreno: 285 m² promedio

Unidades: 8 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.

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

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

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

X1. Altos de Manantiales

- ✓ *Proyecto 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 Suroeste de la ciudad de Córdoba – Parada 4 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

altos
manantiales



X2. 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 pleno proceso de comercialización y avance de las obras.*
- ✓ *Cuenta con un imponente Club House de 800 m2 que fue inaugurado en el presente ejercicio*

Categorización: Country

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

Superficie del terreno: 1.200.000 m²

Unidades: 308 lotes de 1.500 m²

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

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

la cascada
country golf
manantiales



X3. Casonas de Manantiales

- ✓ *En este proyecto se finalizaron las tres primeras Casonas y los amenities del condominio.*
- ✓ *Presenta el 79% de operaciones concretadas.*
- ✓ *La última Casona del condominio se encuentra en plena etapa de construcción.*

Categorización: Condominio Privado

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

Año de inicio: 2009

Superficie del terreno: 13.315 m²

Superficie cubierta: 12.133 m²

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

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

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

casonas
manantiales



X4. Riberas de Manantiales

- ✓ *Este proyecto se encuentra finalizado y con el 97% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *Presenta un importante nivel de consolidación. Casas construidas y vecinos viviendo.*

riberas
manantiales

Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Parada 2 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



X5. Ampliación Altos de Manantiales

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

altos
manantiales

Categorización: Urbanización con vigilancia

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Parada 4 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



X6. Costas de Manantiales

- ✓ *Este proyecto se encuentra con un avance del 62% en sus obras.*
- ✓ *Cuenta con un 60% de operaciones concretadas.*

Categorización: Urbanización con Vigilancia

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

Año de inicio: 2014

Superficie del terreno: 15.409 m²

Unidades: 97 lotes de 360 m² - Apto dúplex

Características: Infraestructura integral subterránea – Pavimentación - Vigilancia

costas
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.

X7. 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



X8. Prados de Manantiales

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

prados
manantiales

Categorización: Urbanización con Vigilancia

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

Año de inicio: 2015

Superficie del terreno: 250.000 m²

Unidades: 251 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.

X9. Solares de Manantiales

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

solares
manantiales

Categorización: Urbanización con Vigilancia

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

Año de inicio: 2015

Superficie del terreno: 250.000 m²

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

Características: Infraestructura integral subterránea – Pavimentación - Vigilancia



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

X10. Colinas de Manantiales

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

Categorización: Urbanización con Vigilancia

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

Año de inicio: 2015

Superficie del terreno: 250.000 m2

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

Características: Infraestructura integral subterránea –
Pavimentación - Vigilancia

colinas
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.

X11. Terrazas de Manantiales

- ✓ *Este proyecto presenta el 97% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *Muestra avance en las principales obras de infraestructura del loteo.*

Categorización: Urbanización con Vigilancia

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

Año de inicio: 2015

Superficie del terreno: 250.000 m²

Unidades: 285 lotes de 250, 300, 360 y 450 m² - Apto dúplex

Características: Infraestructura integral subterránea – Pavimentación - Vigilancia

terrazas
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.

X12. Quebradas de Manantiales

- ✓ *Este Este proyecto presenta el 71% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *Muestra avance en las principales obras de infraestructura del loteo.*

Categorización: Urbanización con Vigilancia

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

Año de inicio: 2016

Superficie del terreno: 288.000 m²

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

Características: Infraestructura integral subterránea – Pavimentación - Vigilancia

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.

X13. Rincones de Manantiales

- ✓ *Este proyecto presenta el 91% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *Muestra avance en las principales obras de infraestructura del loteo.*

Categorización: Urbanización con Vigilancia

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

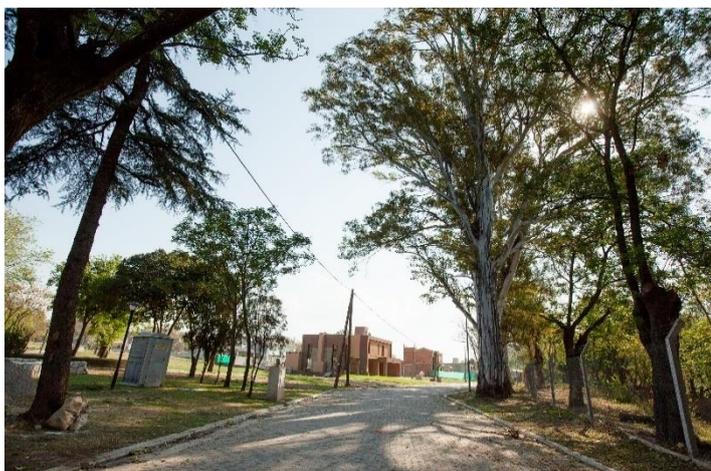
Año de inicio: 2016

Superficie del terreno: 210.000 m²

Unidades: 318 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.

X14. San Ignacio Village

- ✓ *Este fue dividido en distintas etapas. La primera etapa presenta el 99% de operaciones concretadas. La segunda etapa un 96% de operaciones concretadas.*
- ✓ *En las etapas III y IV, se concretaron operaciones en un 93% y 68% respectivamente.*
- ✓ *En la etapa V en este ejercicio se concretaron operaciones mostrando un 22% del stock comercializado al cierre.*
- ✓ *Se encuentra en pleno avance de las obras de infraestructura.*
- ✓ *En este ejercicio salió la resolución aprobatoria del proyecto lo cual permite firmar boleto de compraventa.*

Categorización: Urbanización con Vigilancia

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

Año de inicio: 2014

Superficie del terreno: 291.051m²

Unidades: 565 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.

X15. Mansos – Tierra del Sur

- ✓ *Este proyecto presenta el 82% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *Se encuentra en pleno avance en las 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





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

XI. HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO

- Lanzamos más de 800 lotes, generando tres nuevos barrios en Manantiales.
- Facilitamos el acceso a la vivienda, lanzando productos con modalidad de créditos hipotecarios.
- Inauguramos la fábrica Steelplex, la primera fábrica de Steel Frame del interior del país.
- Sumamos nuevas propuestas a “Manantiales 360”, nuestro programa de actividades y servicios. Se instalará una sede del Sanatorio Allende y el colegio Adolfo Bioy Casares.
- Firmamos un contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria con el Banco Macro por el monto de \$ 10.000.000, destinado a financiar parte de la obra de nuestra unidad de negocios, fábrica Steelplex.
- Celebramos un contrato de crédito con el Banco Roela, por el monto de \$17.500.000, para capital de trabajo para financiar proyectos en marcha.

XII. PROYECCIONES FUTURAS

Proyectamos un 2018 con grandes expectativas, fundamentalmente si los créditos hipotecarios terminan de consolidarse como una herramienta realmente posible de acceso a la vivienda para la clase media.

Contamos con importantes extensiones de tierra en Manantiales y avanzamos en la búsqueda de tecnología en materia constructiva. En este sentido, inauguramos nuestra propia fábrica de casas con el sistema *Steel Frame*, hicimos las primeras viviendas con Emmedue y además, realizamos pruebas con un sistema de encofrado.

En este rumbo, continuamos nuestra estrategia de integración vertical sentando las bases de lo que será una fábrica de aberturas de aluminio que tengan como primer destino cubrir la demanda de nuestros emprendimientos.

Estas iniciativas tienen como principal objetivo que el año que comienza nos encuentre enfocados en lograr mayor volumen de proyectos, sin perder la calidad y excelencia que siempre nos caracterizó. La combinación entre masividad, tecnología y crédito hipotecario entendemos que nos permitirá hacer un salto cuantitativo en la oferta de casas y departamentos.

A largo plazo, avanzamos en tres líneas claras. En primer lugar, tomamos la decisión de expandirnos geográficamente, desembarcando en ciudades del interior de la provincia y evaluando otras plazas fuera de Córdoba.

Por segundo lugar, y debido al ritmo, experiencia e inversión que hacemos en obras de infraestructura y conectividad, es que evaluamos la posibilidad de conformar una empresa dedicada a la obra pública, como una nueva unidad de la firma.

Con un fuerte trabajo de preparación con la segunda generación, es que buscamos nuestra trascendencia, pensando que encaramos desarrollos a más de 20 años. Es un gran desafío, pero sobre todo una gran responsabilidad. Es por ello, que la suma de todas nuestras iniciativas, trabajo coordinado con distintos actores públicos y privados y la experiencia en el sector inmobiliario, nos llevan a superarnos como desarrollistas, para convertirnos en auténticos transformadores de ciudad cambiando positivamente la calidad de vida de quienes la habitan.

EL DIRECTORIO

Córdoba, 09 de Marzo de 2018.


RUBÉN H. BECCACECE
Presidente

EDISUR S.A.

**ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

EDISUR S. A.

Estados contables al 31 de diciembre de 2017

Índice

Carátula del Balance

Estados contables básicos:

Estado de Situación Patrimonial

Estado de Resultados

Estado de Evolución del Patrimonio Neto

Estado de Flujo de Efectivo

Información complementaria:

Notas N° 1 a 24

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

Estados contables consolidados:

Estado de situación patrimonial consolidado

Estado de resultados consolidado

Estado de flujo de efectivo consolidado

Nota N°1 a los estados contables consolidados

Informe de los Auditores Independientes

POR EL EJERCICIO ANUAL NÚMERO 13 INICIADO EL 01 DE ENERO DE 2017, EXPRESADO EN MONEDA HOMOGÉNEA (PESOS) DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2017, FECHA DE CIERRE DEL PRESENTE EJERCICIO.

DENOMINACIÓN DE LA ENTIDAD:	EDISUR S. A.
DOMICILIO:	Av. Rogelio Nores Martínez 2649 7° D - Barrio Jardín - C.P. 5014 - Córdoba
OBJETO:	Construcción, comercialización y administración de inmuebles.
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PUBLICO 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 7° D - Barrio Jardín - C.P. 5014 - Córdoba

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31/12/2017
Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2016

Cifras expresadas en Pesos

ACTIVO	31/12/2017	31/12/2016	PASIVO	31/12/2017	31/12/2016
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>			<u>PASIVO CORRIENTE</u>		
Disponibilidades (Nota 1)	4.401.219,73	83.917.717,35	Deudas Comerciales (Nota 6)	68.982.870,23	57.761.248,08
Créditos por Ventas (Nota 2)	118.925.432,71	106.673.194,02	Remun. y Cargas Sociales (Nota 7)	12.630.237,34	5.582.875,40
Otros Créditos (Nota 3)	26.329.185,37	26.831.260,14	Cargas Fiscales (Nota 8)	11.494.883,67	13.167.980,91
Inversiones (Nota 4)	22.168,00	240.812,32	Anticipos de Clientes (Nota 9)	195.191.160,20	103.498.714,80
Bienes de Cambio (Nota 5)	390.651.148,56	219.531.335,29	Préstamos (Nota 10)	91.726.283,01	38.173.525,40
			Otras Deudas (Nota 11)	14.873.521,60	73.257.236,28
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>540.329.154,37</u>	<u>437.194.319,12</u>	TOTAL PASIVO CORRIENTE	<u>394.898.956,05</u>	<u>291.441.580,87</u>
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>			<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>		
Créditos por Ventas (Nota 2)	21.155.226,52	35.479.542,20	Deudas Comerciales (Nota 6)	623.972,00	623.972,00
Otros Créditos (Nota 3)	5.794.551,31	13.542.142,13	Cargas Fiscales (Nota 8)	179.921.067,06	136.181.630,26
Inversiones (Nota 4)	251.153.310,58	110.584.519,98	Anticipos de Clientes (Nota 9)	234.667.290,16	101.866.232,83
Bienes de Cambio (Nota 5)	507.549.657,23	439.894.876,44	Préstamos (Nota 10)	97.452.788,14	125.846.174,70
Bienes de Uso (Anexo A)	105.704.069,05	69.683.654,85	Otras Deudas (Nota 11)	76.367.837,58	146.112.131,23
Activos Intangibles (Anexo B)	121.330,00	71.060,00			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	<u>891.478.144,69</u>	<u>669.255.795,60</u>	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	<u>589.032.954,94</u>	<u>510.630.141,02</u>
			TOTAL PASIVO	<u>983.931.910,99</u>	<u>802.071.721,89</u>
			PATRIMONIO NETO		
			(según estado correspondiente)	<u>447.875.388,07</u>	<u>304.378.392,83</u>
TOTAL ACTIVO	<u>1.431.807.299,06</u>	<u>1.106.450.114,72</u>	TOTAL PASIVO + PN	<u>1.431.807.299,06</u>	<u>1.106.450.114,72</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2018

AUREN S.R.L.

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

EDISUR S.A.

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

ESTADO DE RESULTADOS

POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2017 Y FINALIZADO EL 31/12/2017
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2016 y finalizado el 31/12/2016

Cifras Expresadas en Pesos

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Ingresos por Ventas	224.090.479,46	116.011.364,52
Costo de Ventas (Anexo F)	(182.077.098,12)	(78.645.239,12)
Resultado Bruto	<u>42.013.381,34</u>	<u>37.366.125,40</u>
Resultado por Valuación de Bienes de Cambio al Valor Neto de Realización (Nota 14)	84.972.169,09	52.099.415,84
Gastos de Administración (Anexo H)	(11.367.799,89)	(8.117.055,32)
Gastos de Comercialización (Anexo H)	(59.912.612,35)	(35.011.560,59)
Resultados de inversiones en entes relacionados	29.072,80	(948.489,47)
Resultados Financieros y por Tenencia		
Generados por Activos (Nota 12)	121.074.006,54	75.368.955,19
Generados por Pasivos (Nota 12)	(33.922.882,49)	(18.083.773,23)
Otros Ingresos y Egresos (Nota 13)	58.753.245,10	12.715.953,01
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	<u>201.638.580,14</u>	<u>115.389.570,83</u>
Impuesto a las Ganancias (Nota 19 b)	(58.141.584,90)	(41.490.284,40)
Resultado del ejercicio: Ganancia	<u>143.496.995,24</u>	<u>73.899.286,43</u>
Resultado por acción ordinaria		
Cantidad de Acciones	990.000	990.000
Resultado por Acción (Básico)	144,95	74,65

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

Véase nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2018

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.

PABLO L. CRESPO
Socio

Contador Público U.N.C.

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

RUBEN H. BECCACECE
Presidente

EDISUR S.A.

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

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO
POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2017 Y FINALIZADO EL 31/12/2017
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2016 y finalizado el 31/12/2016**

Cifras expresadas en Pesos

RUBROS	Aportes de los Propietarios			Resultados Acumulados					TOTAL AL 31/12/2017	TOTAL AL 31/12/2016
	Capital Suscripto	Ajustes del Capital	Total	Ganancias Reservadas			Resultados no Asignados	Total		
				Reserva Legal	Reserva Facultativa	Total				
Saldos al inicio del ejercicio	9.900.000,00	0,00	9.900.000,00	1.980.000,00	193.692.869,91	195.672.869,91	98.805.522,92	294.478.392,83	304.378.392,83	230.479.106,40
Asignación de Resultados (1)					73.899.286,43	73.899.286,43	(73.899.286,43)	0,00		
Resultado del ejercicio: Ganancia							143.496.995,24	143.496.995,24	143.496.995,24	73.899.286,43
Saldos al cierre del ejercicio	9.900.000,00	0,00	9.900.000,00	1.980.000,00	267.592.156,34	269.572.156,34	168.403.231,73	437.975.388,07	447.875.388,07	304.378.392,83

(1) Según Acta de Asamblea General Ordinaria de fecha 22/03/2017.

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

Véase nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2018

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



RUBEN H. BECCACECE

Presidente

EDISUR S.A.

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

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2017 Y FINALIZADO EL 31/12/2017
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2016 y finalizado el 31/12/2016**

Cifras expresadas en Pesos

VARIACIONES DEL EFECTIVO	31/12/2017	31/12/2016
Efectivo al Inicio	83.917.717,35	35.762.709,85
Efectivo al cierre (Nota 1)	4.401.219,73	83.917.717,35
Aumento (Disminución) neta del Efectivo	<u>(79.516.497,62)</u>	<u>48.155.007,50</u>
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Resultado del ejercicio: Ganancia	143.496.995,24	73.899.286,43
Más (Menos): Intereses sobre deudas devengados en el ejercicio	39.158.904,89	29.747.521,40
e Impuesto a las Ganancias devengado en el ejercicio	58.141.584,90	41.078.808,10
Variación por diferencia de cotización de Obligaciones Negociables	13.795.000,00	(720.793,35)
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:		
Depreciación de Bienes de Uso (Anexo A)	6.125.826,78	3.361.174,64
Amortización de Activos Intangibles (Anexo B)	35.880,00	26.690,00
Cambios en Activos y Pasivos Operativos:		
(Aumento) Disminución en Créditos por Ventas	2.072.076,99	(28.558.122,74)
(Aumento) Disminución en Otros Créditos	(2.079.076,58)	(9.911.347,91)
(Aumento) Disminución en Bienes de Cambio	(238.774.594,06)	(205.482.880,98)
Aumento (Disminución) en Deudas Comerciales	11.221.622,15	16.851.551,74
Aumento (Disminución) en Remun. y Cs. Sociales	7.047.361,94	2.072.292,87
Aumento (Disminución) en Cargas Fiscales	(16.088.222,78)	6.842.055,68
Aumento (Disminución) en Anticipos de Clientes	224.493.502,73	56.843.150,58
Aumento (Disminución) en Otras Deudas	(128.128.008,33)	110.271.860,18
Impuesto a las Ganancias Pagado	0,00	0,00
Sub-Total	<u>(134.073.631,16)</u>	<u>(47.683.575,94)</u>
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas	<u>120.518.853,87</u>	<u>96.321.246,64</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición neta de Bienes de Uso y Activos Intangibles	(42.232.390,98)	(34.402.288,63)
Inversión en Fideicomisos	(144.797.284,42)	(11.253.608,34)
Participación en Sociedades	4.228.493,82	(58.107.410,20)
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades de inversión	<u>(182.801.181,58)</u>	<u>(103.763.307,17)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Toma de (pago de) Endeudamiento Bancario y Financiero	10.880.777,24	3.509.632,09
Emisión (Pago de amortización/rescate) de Obligac. Negociables	0,00	80.170.793,35
Disminución (Aumento) de Préstamos Otorgados	10.157.724,24	(723.874,51)
Cedines	0,00	323.500,00
Bonos Boncor 2017	218.644,32	157.025,71
Intereses sobre deudas pagados en el ejercicio	(38.491.315,71)	(27.840.008,61)
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades de financiación	<u>(17.234.169,91)</u>	<u>55.597.068,03</u>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO	<u>(79.516.497,62)</u>	<u>48.155.007,50</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2018

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

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

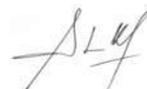


PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



RUBEN H. BECCACECE

Presidente

EDISUR S.A.

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES **POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2017 Y FINALIZADO EL 31/12/2017** **Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2016**

ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

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

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

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

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

BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES

Normas de Presentación y Valuación de los Estados Contables

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

Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

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

Unidad de Medida

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

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

A partir del 22/04/2014, fecha en la cual se aprobó mediante Resolución N° 33/14 del CPCE Cba, la Resolución Técnica N° 39 y la Interpretación N° 8 de la FACPCE, la necesidad de reanudar el proceso de reexpresión viene indicada por el cumplimiento de las condiciones estipuladas en la Sección 3.1 de la RT 17. A la fecha de cierre de los presentes estados contables, la tasa acumulada de inflación en tres años, considerando el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM) elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), no fue posible de calcular atento a que el organismo discontinuó la publicación de dicho índice por los meses de noviembre y diciembre de 2015, reanudando el mismo a partir del mes de enero de 2016.

Con fecha 14/10/2016 la Junta de Gobierno de la FACPCE, por medio de la Resolución N° 517/16, adoptada por Resolución N° 106/16 del CPCE Cba, ha establecido que la reexpresión de estados contables en moneda homogénea según lo dispuesto por la sección 3.1 de la RT 17, se aplicará para estados contables correspondientes a períodos anuales cerrados a partir del 31 de marzo de 2017 ya los períodos intermedios posteriores a dicho ejercicio. En ese sentido, la citada norma establece que los estados contables correspondientes a períodos anuales o intermedios cerrados con fecha anterior a la indicada precedentemente no se reexpresarán y que a partir del siguiente período anual podría ser necesaria la correspon-

Véase nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2018

AUREN S.R.L.

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



PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



RUBEN H. BECCACECE

Presidente

BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES (Continuación)

Unidad de Medida (Continuación)

diente reexpresión. Los principales impactos cualitativos que produciría la posible reexpresión de los estados contables podrían afectar la medición de los activos, pasivos y el resultado del ente.

Con fecha 30/06/17 la Junta de Gobierno de la F.A.C.P.C.E., por medio de la Resolución N° 527/17, adoptada por Resolución N° 54/17 del CPCE Cba, ha prorrogado el plazo del Art. 2° de la Resol. N° 517/16 hasta los estados contables correspondientes a períodos anuales cerrados a partir del 01/12/2017 inclusive.-

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

La reexpresión de los estados contables podría afectar la situación patrimonial y los resultados de la Sociedad, y por ende, esas variaciones deberán ser tenidas en cuenta en la interpretación que se realice de la información que la Sociedad brinde en los estados contables sobre su situación patrimonial, los resultados de sus operaciones y los flujos de su efectivo.

Principales criterios de valuación

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

Disponibilidades, Créditos y Pasivos en pesos: Se han valuado a su valor nominal incluyendo, de corresponder, los intereses devengados hasta el cierre del 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, menos la correspondiente depreciación acumulada al cierre. La depreciación es calculada por el método de la línea recta aplicando tasas anuales suficientes para extinguir sus valores al final de la vida útil estimada. El valor de los bienes de uso, considerados en su conjunto no supera el valor recuperable.

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

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

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

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

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

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

Véase nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2018

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.

PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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

RUBEN H. BECCACECE

Presidente

BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES (Continuación)

Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta: fue establecido por la Ley N° 25.063 con vigencia por el término de diez ejercicios anuales. Este impuesto es complementario del impuesto a las ganancias, en función de que este último grava la utilidad impositiva del ejercicio, mientras que el impuesto a la ganancia mínima presunta constituye una imposición mínima que grava la renta potencial de ciertos activos productivos con la tasa del 1%. En el caso que el impuesto a la ganancia mínima presunta exceda en un ejercicio fiscal al impuesto a las ganancias, dicho exceso podrá computarse como pago a cuenta de cualquier excedente del impuesto a las ganancias sobre el impuesto a la ganancia mínima presunta que pudiera producirse en los diez ejercicios siguientes.

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

Información Comparativa: En cumplimiento de las normas de exposición contables vigentes citadas anteriormente, la información se presenta en forma comparativa en dos columnas. En la primera se exponen los datos del ejercicio actual y en la segunda los correspondientes al ejercicio anterior finalizado el 31/12/2016.

El Estado de Flujo de Efectivo Consolidado no se presenta en forma comparativa por no existir el estado homólogo correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31/12/2016.

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.

COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS DE LOS ESTADOS CONTABLES:

NOTA N° 1:	<u>DISPONIBILIDADES</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
	Caja	1.844.533,43	2.641.674,60
	Caja en Mon. Extranjera (Anexo G)	485.981,76	64.906.641,80
	Fondos a Rendir	122.988,85	85.745,50
	Fondos a Rendir en Mon. Extranjera (Anexo G)	0,00	6.546.619,74
	Bancos Cta. Cte.	846.502,16	8.409.994,63
	Bancos en Moneda Extranjera (Anexo G)	649.975,70	812.977,83
	Valores a Depositar	451.237,83	514.063,25
	TOTAL	<u>4.401.219,73</u>	<u>83.917.717,35</u>

NOTA N° 2:	<u>CRÉDITOS POR VENTAS</u>		
	<u>Corrientes:</u>		
	Deudores por Ventas	23.638.813,22	30.151.084,91
	Deudores por Ventas en Mon. Extranjera (Anexo G)	10.520.989,09	1.101.399,87
	Deudores por Ventas a Plazo	20.163.598,84	19.207.974,32
	Deudores por Ventas a Plazo en Mon.Ext. (Anexo G)	50.073.159,57	49.501.635,15
	Intereses a Cobrar por Ventas a Plazo	<u>14.528.871,99</u>	<u>6.711.099,77</u>
	Subtotal Corrientes	<u>118.925.432,71</u>	<u>106.673.194,02</u>
	<u>No Corrientes:</u>		
	Deudores por Ventas a Plazo	2.815.224,44	8.392.749,96
	Deudores por Ventas a Plazo en Mon.Ext. (Anexo G)	15.082.980,23	23.111.136,14
	Intereses a Cobrar por Ventas a Plazo	<u>3.257.021,85</u>	<u>3.975.656,10</u>
	Subtotal No Corrientes	<u>21.155.226,52</u>	<u>35.479.542,20</u>
	TOTAL	<u>140.080.659,23</u>	<u>142.152.736,22</u>

NOTA N° 3:	<u>OTROS CRÉDITOS</u>		
	<u>Corrientes:</u>		
	Deudores por Publicidad Revista Cálamo	230.527,53	248.260,24
	Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	3.060.646,10	12.225.890,84
	I.V.A. Saldo a favor	9.014.960,60	3.956.815,45
	Otros Créditos Impositivos	2.149.119,05	2.188.476,24
	Intereses a Cobrar	880.000,00	1.106.883,59
	Intereses Pagados por Adelantado	1.861.129,58	1.093.126,44
	Deudores por Mutuos	1.279.462,87	0,00
	Créditos Varios	<u>7.853.339,64</u>	<u>6.011.807,34</u>
	Subtotal Corrientes	<u>26.329.185,37</u>	<u>26.831.260,14</u>

Véase nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2018

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.

PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08290.4 – C.P.C.E. Cba.

RUBEN H. BECCACECE

Presidente

NOTA Nº 3:	<u>OTROS CRÉDITOS (Continuación)</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
	<u>No Corrientes:</u>		
	Saldos con entes relacionados	33.350,68	10.191.074,92
	Otros Créditos en Mon.Extranjera (Anexo G)	2.609.839,21	910.480,57
	Intereses Devengados a Cobrar	<u>3.151.361,42</u>	<u>2.440.586,64</u>
	Subtotal No Corrientes	<u>5.794.551,31</u>	<u>13.542.142,13</u>
	TOTAL	<u>32.123.736,68</u>	<u>40.373.402,27</u>

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

NOTA Nº 4:	<u>INVERSIONES</u>		
	<u>Corrientes:</u>		
	Bonos Boncor 2017 (Anexo G)	<u>22.168,00</u>	<u>240.812,32</u>
	Subtotal Corrientes	<u>22.168,00</u>	<u>240.812,32</u>
	<u>No Corrientes:</u>		
	Participación Permanente en Sociedades (Anexo C)	53.878.916,38	58.107.410,20
	Fideicomiso Inmobiliario Altos de Manantiales	69.167,91	69.167,91
	Fideicomiso Manantiales	25.535.505,09	165.478,14
	Fideicomiso Altos de la Cañada	1.114.203,59	1.198.396,60
	Fideicomiso Edisur I	91.120.720,18	46.194.284,43
	Fideicomiso Inmobiliario San Ignacio Village	55.307.602,17	4.211.460,24
	Fideicomiso San Carlos	428.322,46	428.322,46
	Fideicomiso Sinpecor	22.553.444,38	200.000,00
	Fideicomiso La Victoria	10.000,00	10.000,00
	Fideicomiso Pilares de Manantiales II	<u>1.135.428,42</u>	<u>0,00</u>
	Subtotal No Corrientes	<u>251.153.310,58</u>	<u>110.584.519,98</u>
	TOTAL	<u>251.175.478,58</u>	<u>110.825.332,30</u>

Durante el ejercicio anterior se adquirió el 100% de las participaciones sociales correspondientes a las entidades: Mesader Inversiones S.L. y Monembar 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 de \$15.212.991,03 que, de acuerdo a lo establecido en normas contables vigentes, se expone incluida en el mismo rubro, formando parte de la inversión, neta de la correspondiente depreciación acumulada al cierre en base al método de la línea recta, considerando una vida útil estimada de 10 años. La depreciación del ejercicio de dicha llave de negocio de \$1.095.542,43, se expone en el Estado de Resultados incluida en el rubro "Resultado de inversiones en entes relacionados".

NOTA Nº 5:	<u>BIENES DE CAMBIO</u>		
	<u>Corrientes:</u>		
	Unidades Terminadas y en Curso:		
	Casonas del Sur II	97.460.183,61	8.429.744,38
	Terranova	160.897,49	129.580,35
	Altos de Manantiales	7.315.747,90	5.942.892,85
	Claros del Bosque	35.633.826,02	47.436.048,24
	Miradores de Manantiales I	26.242.585,84	25.486.977,85
	Miradores de Manantiales II	110.719.730,50	0,00
	Miradores de Manantiales - locales comerc.	9.074.358,49	0,00
	Loft de Manantiales	6.670.470,30	0,00
	Nuevo Loteo en Zona Sur	36.214.709,10	0,00
	Materiales de Construcción	5.626.345,12	2.327.757,28
	Anticipos a Proveedores	28.060.548,14	22.840.622,13
	Anticipos por Compra de Inmuebles	0,00	16.148.699,25
	Terrenos	20.443.500,00	85.855.772,37
	Otros Bienes de Cambio	<u>7.028.246,05</u>	<u>4.933.240,59</u>
	Subtotal Corrientes	<u>390.651.148,56</u>	<u>219.531.335,29</u>

Véase nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2018

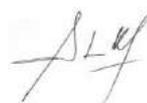
AUREN S.R.L.

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



PABLO L. CRESPO
Socio

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



RUBEN H. BECCACECE
Presidente

<u>NOTA Nº 5:</u>	<u>BIENES DE CAMBIO (Continuación)</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
	<u>No Corrientes:</u>		
	Anticipos por Compra de Inmuebles	49.117.361,38	4.664.796,38
	Obras en Curso:		
	Casonas del Sur II	0,00	55.446.089,28
	Miradores de Manantiales II	0,00	70.982.441,97
	Nuevo Loteo en Zona Sur	0,00	32.685.949,87
	Lomas de Manantiales	114.452.812,11	75.376.264,35
	Housing de Miradores II	32.411.886,25	19.019.474,64
	Cocheras Manantiales	2.985.546,58	2.985.546,58
	Casas Mirador	4.050.595,34	0,00
	Cuestas de Manantiales	40.266.245,46	0,00
	Pampas de Manantiales	19.737.091,74	0,00
	Campos de Manantiales	19.894.886,75	0,00
	La Serena Casona Residence	10.564.554,92	0,00
	Otros	359.935,57	0,00
	Bienes en Propiedad Fiduciaria	8.660.897,11	23.755.456,02
	Terrenos	205.047.844,02	154.978.857,35
	Subtotal No Corrientes	<u>507.549.657,23</u>	<u>439.894.876,44</u>
	TOTAL	<u><u>898.200.805,79</u></u>	<u><u>659.426.211,73</u></u>

<u>NOTA Nº 6:</u>	<u>DEUDAS COMERCIALES</u>		
	<u>Corrientes:</u>		
	Proveedores	19.588.990,34	17.584.899,84
	Valores Girados y Diferidos a Pagar	29.237.850,79	28.959.268,04
	Provisión Proveedores	18.260.275,13	9.540.345,13
	Fondos de Reparación a Pagar	1.501.013,97	1.281.995,07
	Oblig. a Pagar por Compra de Inmuebles	394.740,00	394.740,00
	Subtotal Corrientes	<u>68.982.870,23</u>	<u>57.761.248,08</u>
	<u>No Corrientes:</u>		
	Otras Deudas Comerciales	623.972,00	623.972,00
	Subtotal No Corrientes	<u>623.972,00</u>	<u>623.972,00</u>
	TOTAL	<u><u>69.606.842,23</u></u>	<u><u>58.385.220,08</u></u>

<u>NOTA Nº 7:</u>	<u>REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES</u>		
	Remuneraciones a Pagar	4.744.391,31	1.749.886,74
	Aportes y Contribuciones a Pagar	7.430.478,19	3.832.988,66
	Plan de pago Sindicato a Pagar	455.367,84	0,00
	TOTAL	<u><u>12.630.237,34</u></u>	<u><u>5.582.875,40</u></u>

<u>NOTA Nº 8:</u>	<u>CARGAS FISCALES</u>		
	<u>Corrientes:</u>		
	Provisión Impuesto a las Ganancias a Pagar	16.655.145,20	0,00
	Provisión Impuesto a la Gan. Mín.Pres.a Pagar	0,00	5.755.447,97
	Menos:		
	Anticipos y Pagos a Cuenta Imp.Gan.Mín.Presunta	(9.365.763,00)	(1.724.914,20)
	Saldo a favor Imp. a las Ganancias	(171.017,93)	0,00
	Retenciones y percepciones Imp. a las Ganancias	(6.241.482,09)	(590.239,46)
	Imp. a los Créditos Bancarios Computable	(876.882,18)	(613.175,41)
	Subtotal Imp. a las Ganancias/IGMP a Pagar	<u>0,00</u>	<u>2.827.118,90</u>
	Retenciones a Depositar	779.804,03	852.820,24
	Tasa Comercio e Industria Munic. Cba. a Pagar	2.346.282,00	477.605,94
	Imp. Inmobiliarios a Pagar	3.699.093,10	2.397.062,11
	Imp. s/ los Ingresos Brutos a Pagar	453.397,32	3.515.772,44
	Imp. Automotores a Pagar	68.125,20	48.718,97
	Plan de Pago Ing. Brutos a Pagar	1.209.811,44	0,00
	Plan de Pago Com. e Ind. a Pagar	1.429.963,20	1.814.539,50
	Plan de Pago Imp. Inmob. Munic. a Pagar	0,00	85.020,00
	Plan de Pago Imp. Inmob. Provinc. a Pagar	107.665,17	0,00
	Plan de Pago AFIP	97.597,75	30.173,72
	Intereses Impositivos Devengados a Pagar	1.303.144,46	1.119.149,09
	Subtotal Corrientes	<u>11.494.883,67</u>	<u>13.167.980,91</u>

Véase nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2018

AUREN S.R.L.

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



PABLO L. CRESPO
Socio

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



RUBEN H. BECCACECE
Presidente

NOTA N° 8:	<u>CARGAS FISCALES (Continuación)</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
	<u>No Corrientes:</u>		
	Plan de Pago Imp. Inmob. Provinc. a Pagar	174.600,20	0,00
	Plan de Pago AFIP	149.372,29	185.448,64
	Plan de Pago Ing. Brutos a Pagar	2.114.473,25	0,00
	Pasivo por Impuesto Diferido (Nota N° 19)	<u>177.482.621,32</u>	<u>135.996.181,62</u>
	Subtotal No Corrientes	179.921.067,06	136.181.630,26
	TOTAL	<u>191.415.950,73</u>	<u>149.349.611,17</u>

NOTA N° 9:	<u>ANTICIPOS DE CLIENTES</u>		
	<u>Corrientes:</u>		
	Anticipos Recibidos por Unidades de Casonas del Sur II	4.473.143,80	5.708.851,15
	Anticipos y Reservas Recibidas por Ventas de Lotes:		
	Claros del Bosque	27.349.639,86	37.425.464,91
	Miradores de Manantiales I	14.825.545,90	5.751.339,34
	Miradores de Manantiales II	66.565.899,51	0,00
	Miradores de Manantiales - Locales comerciales	6.981.818,18	0,00
	Nuevo Loteo en Zona Sur	36.086.211,77	0,00
	Anticipos Diversos / Señas recibidas	<u>38.908.901,18</u>	<u>54.613.059,40</u>
	Subtotal Corrientes	195.191.160,20	103.498.714,80
	<u>No Corrientes:</u>		
	Anticipos recibidos por unidades de Casonas del Sur II	0,00	1.257.759,22
	Anticipos y Reservas Recibidas por Ventas de Lotes:		
	Miradores de Manantiales II	0,00	25.064.431,31
	Nuevo Loteo en Zona Sur	0,00	36.086.211,77
	Lomas de Manantiales	50.772.855,96	38.415.971,90
	Housing de Miradores II	14.331.195,28	1.041.858,63
	Cuestas de Manantiales	92.719.260,61	0,00
	Pampas de Manantiales	40.917.758,18	0,00
	Campos de Manantiales	<u>35.926.220,13</u>	<u>0,00</u>
	Subtotal No Corrientes	234.667.290,16	101.866.232,83
	TOTAL	<u>429.858.450,36</u>	<u>205.364.947,63</u>

NOTA N° 10:	<u>PRESTAMOS</u>		
	<u>Corrientes:</u>		
	Adelantos en Ctas. Ctes. Bancarias	15.981.969,99	5.287.317,98
	Préstamos Banco Macro	172.598,95	146.148,09
	Préstamos Banco Patagonia	447.703,55	178.633,39
	Préstamos Banco Nación Argentina	6.991.198,78	68.190,88
	Préstamos Banco de Córdoba	720.592,97	0,00
	Obligaciones Negociables en Mon. Extranjera (Anexo G)	27.973.500,00	0,00
	Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba (Nota N° 16-a)	19.168.400,00	21.145.000,00
	Préstamos Hipotecarios Banco Nación Argentina (Nota N° 16-b)	4.897.949,76	7.097.959,24
	Préstamos Hipotecarios Banco Patagonia (Nota N° 16-c)	538.461,67	923.076,84
	Préstamos Prendarios Banco de Córdoba (Nota N° 16-d)	628.000,00	1.082.400,00
	Préstamos Prendarios Banco Macro (Nota N° 16-e)	242.228,97	202.593,58
	Préstamos Banco BICE (Nota N° 16-f)	1.025.698,62	0,00
	Préstamos Hipotecarios Banco Macro (Nota N° 16-g)	2.074.551,34	0,00
	Préstamos Banco Roela (Nota N° 16-h)	8.353.648,71	0,00
	Préstamos Prendarios Banco Santander Rio (Nota N°16-i)	98.289,01	0,00
	Leasings (Nota N° 18)	656.494,86	644.252,47
	Intereses a Pagar bancarios	1.161.037,96	908.192,66
	Intereses a Pagar por O.N. en Mon. Extranjera (Anexo G)	<u>593.957,87</u>	<u>489.760,27</u>
	Subtotal Corrientes	91.726.283,01	38.173.525,40

Véase nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2018

AUREN S.R.L.

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



PABLO L. CRESPO
Socio

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



RUBEN H. BECCACECE
Presidente

<u>NOTA N° 10:</u>	<u>PRESTAMOS (Continuación)</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
	<u>No Corrientes:</u>		
	Obligaciones Negociables en Mon. Extranjera (Anexo G)	65.271.500,00	79.450.000,00
	Préstamos Banco Macro	446.252,96	618.851,91
	Préstamos Banco Patagonia	807.341,96	632.419,15
	Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba (Nota N° 16-a)	8.490.000,00	27.075.400,00
	Préstamos Hipotecarios Banco Nación Argentina (Nota N° 16-b)	0,00	4.897.952,76
	Préstamos Hipotecarios Banco Patagonia (Nota N° 16-c)	0,00	538.461,67
	Préstamos Prendarios Banco de Córdoba (Nota N° 16-d)	346.000,00	544.000,00
	Préstamos Prendarios Banco Macro (Nota N° 16-e)	169.127,60	411.356,57
	Préstamos Banco BICE (Nota N° 16-f)	8.974.301,38	10.000.000,00
	Préstamos Hipotecarios Banco Macro (Nota N° 16-g)	7.012.337,76	0,00
	Préstamos Banco Roela (Nota N° 16-h)	4.474.881,62	0,00
	Préstamos Prendarios Banco Santander Río (Nota N° 16-i)	313.256,16	0,00
	Leasings (Nota N° 18)	569.963,85	1.226.458,70
	Otros Intereses a Pagar	577.824,85	451.273,94
	Subtotal No Corrientes	97.452.788,14	125.846.174,70
	TOTAL	189.179.071,15	164.019.700,10

Obligaciones Negociables

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

CONDICIONES GENERALES DE LA EMISIÓN DE OBLIGACIONES GENERALES:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Documentos Descontados

A la fecha de cierre del presente ejercicio existían operaciones de descuento de documentos (cheques) con entidades bancarias, con un saldo no vencido a esa fecha de \$42.201.102,15.

NOTA N° 11: OTRAS DEUDAS

	<u>Corrientes:</u>		
	Expensas a Pagar	87.438,71	54.686,41
	Acciones a Integrar	67.695,00	17.070,00
	Amojonado a Pagar	201.100,95	142.835,70
	Fondos de Reserva a Pagar	1.008.580,55	731.968,07
	Fideicomiso Altos de la Cañada	12.328.490,44	26.933.447,30
	Fid. Inmob. Altos de Manantiales	1.180.215,95	1.561.221,18
	Obligaciones a Pagar en Mon.Extranjera (Anexo G)	0,00	43.816.007,62
	Subtotal Corrientes	14.873.521,60	73.257.236,28

Véase nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2018

AUREN S.R.L.

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



PABLO L. CRESPO
Socio

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



RUBEN H. BECCACECE
Presidente

NOTA Nº 11:	<u>OTRAS DEUDAS (Continuación)</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
	<u>No Corrientes:</u>		
	Obligaciones a Pagar por Venta de Inmuebles	22.594.427,97	4.264.230,22
	Fideicomiso Inmobiliario Santina Norte	22.560.237,07	7.912.899,04
	Fideicomiso Edisur I	0,00	109.080.505,43
	Fideicomiso Manantiales	0,00	318.488,04
	Fideicomiso San Carlos	31.213.172,54	24.536.008,50
	Subtotal No Corrientes	76.367.837,58	146.112.131,23
	TOTAL	91.241.359,18	219.369.367,51

NOTA Nº 12:	<u>RESULTADOS FINANCIEROS Y POR TENENCIA</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
	<u>Generados por Activos</u>		
	Rdo. por Valuación de Bs.de Cbio. al Costo de Reposición	98.798.917,09	55.649.137,70
	Intereses Ganados por Préstamos Financieros	1.167.036,17	2.689.328,03
	Intereses Ganados por Ventas a Plazo	9.202.960,74	6.913.000,31
	Diferencias de Cambio/Cotización s/ Ctas. de Activo	20.774.699,33	15.231.140,33
	Comisiones y Gastos Bancarios	(2.941.255,15)	(1.766.898,37)
	Imp. a los Débitos y Créditos Bancarios	(5.928.351,64)	(3.346.752,81)
	Subtotal Generados por Activos	121.074.006,54	75.368.955,19
	<u>Generados por Pasivos</u>		
	Intereses Perdidos por Préstamos Financieros	(2.619.098,58)	(3.095.025,61)
	Intereses Bancarios	(15.251.309,23)	(9.972.302,16)
	Intereses Impositivos	(3.799.895,68)	(2.831.006,44)
	Diferencias de Cambio/Cotización s/ Ctas. de Pasivo	(12.252.579,00)	(2.185.439,02)
	Subtotal Generados por Pasivos	(33.922.882,49)	(18.083.773,23)
	TOTAL	87.151.124,05	57.285.181,96

NOTA Nº 13:	<u>OTROS INGRESOS Y EGRESOS</u>		
	Resultado Revista Cálamo	(131.929,97)	(297.095,47)
	Ingresos Varios	71.584,00	21.781,21
	Comisiones Ganadas	2.290.641,57	2.724.915,09
	Alquileres Cobrados	335.043,35	236.700,00
	Otros Egresos	(1.567.329,77)	(3.309.593,21)
	Participación en Rdo. Contable de Fideicomisos (Nota Nº 17)	57.755.235,92	13.339.245,39
	TOTAL	58.753.245,10	12.715.953,01

NOTA Nº 14: RESULTADOS POR VALUACION DE BIENES DE CAMBIO AL VALOR NETO DE REALIZACION

Resultados provenientes de la valuación a valores netos de realización 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, II y III, Claros del Bosque (etapas I, II, III y IV), Altos de Manantiales (lotes comerciales), Casonas del Sur II, Miradores de Manantiales (etapas I y II), Housing de Manantiales II, Lomas de Manantiales, Nuevo Loteo Zona Sur, Campos de Manantiales, Pampas de Manantiales, Cuestas de Manantiales y otros terrenos.

Resultado Valuación Bienes de Cambio al V.N.R.	84.972.169,09	52.099.415,84
	<u>84.972.169,09</u>	<u>52.099.415,84</u>

Véase nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2018

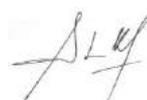
AUREN S.R.L.

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



PABLO L. CRESPO
Socio

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



RUBEN H. BECCACECE
Presidente

NOTA N° 15: APERTURA DE SALDOS DEUDORES Y ACREEDORES SEGÚN PLAZOS ESTIMADOS DE COBRO O PAGO

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

Plazo	Créditos (por Ventas y otros Créd.)	Deudas Comerciales	Remunerac. y cargas sociales	Cargas Fiscales	Anticipos de Clientes	Préstamos	Otras Deudas
De plazo vencido	46.592.848,74	16.166.649,83	0,00	212.010,57	0,00	590.238,23	14.786.082,89
Sin plazo establ.	22.078.065,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A vencer:							
En el 1er. trim.	44.189.819,34	49.439.496,43	12.288.711,46	9.909.993,59	48.797.790,05	29.791.722,51	87.438,71
En el 2do. trim.	5.831.820,49	3.304.518,61	113.841,96	785.090,08	48.797.790,05	25.856.487,26	0,00
En el 3er. trim.	5.016.596,05	72.205,36	113.841,96	301.790,87	48.797.790,05	10.684.790,74	0,00
En el 4to. trim.	21.545.468,04	0,00	113.841,96	285.998,56	48.797.790,05	24.823.486,10	0,00
De 1 a 2 años	12.950.686,53	0,00	0,00	1.148.599,53	0,00	31.666.307,76	76.367.837,58
De 2 a 3 años	7.118.866,04	623.972,00	0,00	1.144.804,13	50.772.855,96	38.478.165,38	0,00
Más de 3 años	6.880.225,29	22.594.427,97	0,00	177.627.663,40	183.894.434,20	27.287.873,17	0,00
TOTALES	172.204.395,91	92.201.270,20	12.630.237,34	191.415.950,73	429.858.450,36	189.179.071,15	91.241.359,18

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

	Moneda	Capital	Tasa Anual
Deudores por Ventas a Plazo	Pesos	14.076.122,20	BADLAR + 15,00%
Saldos con entes relacionados	Pesos	33.350,68	12,70%
Deudores por Mutuos	Pesos	1.279.462,87	s/ variación UVA

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

	Moneda	Capital	Tasa Anual
Obligaciones Negociables	Dólares	93.245.000,00	7,50%
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba	Pesos	27.658.400,00	entre 15,25 y 19,25%
Préstamos Hipotecarios Banco Nación Argentina	Pesos	4.897.949,76	15,00 y 15,25%
Préstamos Hipotecarios Banco Patagonia	Pesos	538.461,67	19,00%
Préstamos Hipotecarios Banco Macro	Pesos	9.086.889,10	17,00%
Préstamos Banco Roela	Pesos	12.828.530,33	Badlar + 0,5%
Préstamos Banco BICE	Pesos	10.000.000,00	18,00%
Préstamos Prendarios Banco de Córdoba	Pesos	974.000,00	17,00% y 19,50%
Préstamos Prendarios Banco Macro	Pesos	411.356,57	18,00%
Préstamos Prendarios Banco Santander Rio	Pesos	411.545,17	17,00%
Préstamos Banco de Córdoba	Pesos	720.592,97	23,19%
Préstamos Banco Macro	Pesos	618.851,91	17,00%
Préstamos Banco Patagonia	Pesos	1.255.045,51	22,00%
Préstamos Banco Nación Argentina	Pesos	6.991.198,78	23,00%
Leasings Banco Francés	Pesos	1.226.458,71	15,25 y 17,50%
Adelantos en Ctas. Ctes. Bancarias	Pesos	15.981.969,99	entre 26,50 y 36,00%

No hay activos ni pasivos sujetos a cláusulas de ajuste.

NOTA N° 16: BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA

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

a) Préstamos hipotecarios Banco de Córdoba

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

Véase nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2018

AUREN S.R.L.

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



PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



RUBEN H. BECCACECE

Presidente

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

a) Préstamos hipotecarios Banco de Córdoba (Continuación)

El saldo de capital de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del ejercicio a \$15.328.400,00, resultando corriente \$12.247.400,00 y \$3.081.000,00 no corriente.

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

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

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

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

a.4) Según consta en Escritura número 121 "A" celebrada el 27 de julio de 2016 ante Escribano Público Mario Moyano Centeno, titular del Registro Notarial número 200, Edisur S.A. celebró un contrato de apertura de crédito con el Banco de Córdoba S.A. por la suma de \$15.000.000,00, el cual se encuentra garantizado con derecho real de hipoteca en segundo grado, siendo el bienes hipotecados 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.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del ejercicio a \$10.830.000,00, resultando corriente \$5.421.000,00 y \$5.409.000,00 no corriente.

b) Préstamos hipotecarios del Banco Nación Argentina

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

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

Véase nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2018

AUREN S.R.L.

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



PABLO L. CRESPO
Socio

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



RUBEN H. BECCACECE
Presidente

b) Préstamos hipotecarios del Banco Nación Argentina (Continuación)

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

El saldo de capital de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del ejercicio a \$4.897.949,76, resultando corriente en su totalidad.

c) Préstamo hipotecario Banco Patagonia

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

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

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

El saldo de capital de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del ejercicio a \$538.461,67, resultando corriente en su totalidad.

d) Préstamos prendarios Banco Córdoba

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

El saldo de capital de la deuda prendaria ascendía al cierre del ejercicio a \$225.000,00, resultando corriente en su totalidad.

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

El saldo de capital de la deuda prendaria ascendía al cierre del ejercicio a \$225.000,00, resultando corriente en su totalidad.

Véase nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2018

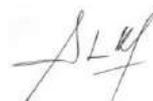
AUREN S.R.L.

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



PABLO L. CRESPO
Socio

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



RUBEN H. BECCACECE
Presidente

d) Préstamos prendarios Banco Córdoba (Continuación)

d.3) Mediante contrato celebrado el 9 de diciembre de 2014 con el Banco de Córdoba, este otorgó a Edisur S.A. un crédito prendario para ser destinado a la adquisición de una cargadora marca Lonking dominio CVF-26 por la suma de \$550.000. Dicho bien se encuentra expuesto en el presente balance en el anexo de bienes de uso, en el rubro máquinas y equipos. El saldo de capital de la deuda prendaria ascendía al cierre del ejercicio a \$94.000,00, resultando corriente en su totalidad.

d.4) Mediante contrato celebrado el 16 de noviembre de 2017 con el Banco de Córdoba, este otorgó a Edisur S.A. un crédito prendario para ser destinado a la adquisición de una camioneta marca Volkswagen modelo Amarok dominio JXB060 por la suma de \$430.000. Dicho bien se encuentra expuesto en el presente balance en el anexo de bienes de uso, en el rubro Rodados. El saldo de capital de la deuda prendaria ascendía al cierre del ejercicio a \$430.000,00, resultando corriente \$84.000,00 y no corriente \$346.000,00.

e) Préstamos prendarios Banco Macro

e.1) Según consta en operación celebrada el 26 de noviembre de 2015 con el Banco Macro, este otorgó a Edisur S.A. un crédito prendario para ser destinado a la adquisición de un tractor nuevo marca New Holland, modelo TT 4030 A, dominio DAF27 por la suma de \$306.000. Dicho bien se encuentra expuesto en el presente balance en el Anexo de bienes de uso, en el rubro maquinas y equipos. El saldo de capital de la deuda prendaria ascendía al cierre del ejercicio a \$158.134,53, resultando corriente \$93.118,19 y no corriente \$65.016,34.

e.2) Según consta en operación celebrada el 26 de noviembre de 2015 con el Banco Macro, este otorgó a Edisur S.A. un crédito prendario para ser destinado a la adquisición de un tractor nuevo marca New Holland, modelo 8030 A, dominio DAF28 por la suma de \$490.000. Dicho bien se encuentra expuesto en el presente balance en el Anexo de bienes de uso, en el rubro maquinas y equipos. El saldo de capital de la deuda prendaria ascendía al cierre del ejercicio a \$253.222,04, resultando corriente \$149.110,78 y no corriente \$104.111,26.

f) Préstamo Banco BICE

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

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

El saldo de capital de la deuda ascendía al cierre del ejercicio a \$10.000.000,00, resultando corriente \$1.025.698,62 y no corriente \$8.974.301,38.

g) Préstamo hipotecario Banco Macro

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

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

El saldo de capital de la deuda ascendía al cierre del ejercicio a \$9.086.889,10, resultando corriente \$2.074.551,34 y no corriente \$7.012.337,76.

h) Préstamo Banco Roela

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

El saldo de capital de la deuda ascendía al cierre del ejercicio a \$12.828.530,33, resultando corriente \$8.353.648,71 y no corriente \$4.474.881,62.

Véase nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2018

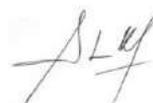
AUREN S.R.L.

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



PABLO L. CRESPO
Socio

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



RUBEN H. BECCACECE
Presidente

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

i) Préstamo prendarios Banco Santander Rio

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

El saldo de capital de la deuda prendaria ascendía al cierre del ejercicio a \$411.545,17, resultando corriente \$98.289,01 y no corriente \$313.256,16.

NOTA N° 17: PARTICIPACIÓN EN RESULTADO CONTABLE DE FIDEICOMISOS

La Sociedad ha reconocido en los presentes estados contables la participación en el resultado obtenido por los activos entregados en propiedad fiduciaria correspondientes al 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 N° 18: CONTRATOS DE LEASING

Banco Francés

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

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

Los cánones pendientes al cierre de los presentes estados contables son 4, siendo el saldo de capital de los mismos de \$37.848,07, resultando corrientes en su totalidad.

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

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

Los cánones pendientes al cierre de los presentes estados contables son 7, valuados en \$84.091,44, resultando corrientes en su totalidad

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

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

Los cánones pendientes al cierre de los presentes estados contables son 22, siendo el saldo de capital de los mismos de \$211.278,65 (\$102.255,33 corrientes y \$109.023,32 no corrientes)

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

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

Los cánones pendientes al cierre de los presentes estados contables son 22, siendo el saldo de capital de los mismos de \$210.500,04 (\$101.841,52 corrientes y \$108.658,52 no corrientes)

Véase nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2018

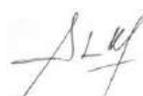
AUREN S.R.L.

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



PABLO L. CRESPO
Socio

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



RUBEN H. BECCACECE
Presidente

NOTA N° 18: CONTRATOS DE LEASING (Continuación)

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

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

Los cánones pendientes al cierre de los presentes estados contables son 22, siendo el saldo de capital de los mismos de \$341.370,18 (\$165.229,25 corrientes y \$176.140,93 no corrientes)

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

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

Los cánones pendientes al cierre de los presentes estados contables son 22, siendo el saldo de capital de los mismos de \$341.370,13 (\$165.229,25 corrientes y \$176.141,08 no corrientes)

NOTA N° 19: IMPUESTO DIFERIDO

a) Composición del Impuesto Diferido	31/12/2017	31/12/2016
Activo impositivo diferido		
Quebrantos en Impuesto a las Ganancias	0,00	7.295.154,98
Inversiones Pendientes de Realizar	1.149.302,91	635.536,26
Subtotal activo impositivo diferido	1.149.302,91	7.930.691,24
Pasivo impositivo diferido		
Diferencias Temporarias de Valuación de Activos	175.871.773,90	132.449.743,12
Diferimiento impositivo de resultados en operaciones de venta de bienes de cambio a largo plazo por aplicación del criterio del devengado-exigible (Ley Imp.a las Ganancias art. 18 inc. a - último párrafo y Dto.Reglamentario art. 23 inc. a)	2.760.150,33	11.477.129,74
Subtotal pasivo impositivo diferido	178.631.924,23	143.926.872,86
Total impuesto diferido neto (pasivo)	177.482.621,32	135.996.181,62

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

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

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

	31/12/2017	31/12/2016
Resultado contable del ejercicio antes del impuesto a las ganancias	201.638.580,14	115.389.570,83
Tasa impositiva vigente	35%	35%
Resultado contable del ejercicio a la tasa impositiva vigente	70.573.503,05	40.386.349,79
Diferencias permanentes a la tasa impositiva vigente	16.313,71	1.103.934,61
Ajuste por futuro cambio de alicuota de imp. a las ganancias	(12.448.231,86)	0,00
Cargo a resultados por Impuesto a las ganancias	58.141.584,90	41.490.284,40

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

	31/12/2017	31/12/2016
Provisión Impuesto a las Ganancias del ejercicio	16.655.145,20	0,00
Ajuste Imp. a las Ganancias ejerc. anteriores	0,00	411.476,30
Variación Neta del Impuesto Diferido	41.486.439,70	41.078.808,10
Total Impuesto a las Ganancias	58.141.584,90	41.490.284,40

Véase nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2018

AUREN S.R.L.

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

PABLO L. CRESPO
Socio

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

RUBEN H. BECCACECE
Presidente

NOTA N° 20: OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

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

PARTE RELACIONADA	CRÉDITOS POR VENTAS	OTROS CRÉDITOS	OTROS ACTIVOS	OTROS PASIVOS
	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017
Casonas del Suquia S.A.		30.055,78		
Colinas del Parque S.A.	23.635,51	93.075,39		
Desarrollos del Norte S.A.	23.635,51	0,00		71.150,81
Desarrollos Urbanos S.A.	23.635,51	23.350,68		392.439,87
Emprendimientos Urbanos S.R.L.		2.264.472,62		
Fid. Altos de la Cañada	114.125,68		1.114.203,59	12.328.490,44
Fid. Pilares de Manantiales II	3.140.786,32	1.135.428,42		114.234,16
Fid. Edisur I			91.120.720,18	
Fid. Inmob. Altos de Manantiales	22.528,02		69.167,91	1.213.953,30
Fid. Inmob. San Ignacio Village	88.582,05		55.307.602,17	
Fid. Inmob. Santina Norte	0,00	230.346,26		22.560.237,07
Fid. La Victoria				
Fid. Manantiales	187.846,82	29.802,81	25.535.505,09	
Fid. San Carlos			428.322,46	31.213.172,54
Fid. Sinpecor			22.553.444,38	
Fiduciaria del Sur S.A.	1.490,00	84.514,38		
Grupo Edisur S.A.		16.851,53		
Jardines del Sur S.A.	1.490,00	54.820,15		
Lake View S.A.	300,00	17.093,53		
Mesader Inversiones S.L. (España)		1.327.499,31		
Monembar Inversiones S.L. (España)		1.282.339,89		
Torres del Parque S.A.	1.490,00	49.392,19		
Urbanizaciones Residenciales S.A.	23.700,81	290.936,78		
	3.653.246,23	6.929.979,72	196.128.965,78	67.893.678,19

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
	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017
Casonas del Suquia S.A.		4.928,26			1.419,33
Colinas del Parque S.A.		45.410,48	17.880,00		
Desarrollos del Norte S.A.		19.365,83	17.880,00		30.336,47
Desarrollos Urbanos S.A.		20.473,80	17.880,00		67.250,21
Emprendimientos Urbanos S.R.L.		501.137,36			
Fid. Altos de la Cañada	584.712,60				
Fid. Pilares de Manantiales II		34.575,91			103.379,77
Fid. Inmob. Altos de Manantiales				33.737,35	
Fid. Inmob. Santina Norte		84.000,50			
Fid. Manantiales	97.212,76	29.802,81			
Fiduciaria del Sur S.A.		33.767,20	17.880,00		1.689,75
Grupo Edisur S.A.		279,67			
Jardines del Sur S.A.			17.880,00		31.418,99
Lake View S.A.		134,27	3.600,00		188,97
Torres del Parque S.A.		5.012,95	17.880,00		
Urbanizaciones Residenciales S.A.		369.790,02	17.880,00		328.771,70
	681.925,36	1.148.679,06	146.640,00	33.737,35	564.455,19

NOTA N° 21: INFORMACIÓN SOBRE LA DETERMINACIÓN DEL COSTO DE VENTAS

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

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Ventas Netas	224.090.479,46	116.011.364,52
Costo de ventas a valores de reposición	<u>(114.763.279,77)</u>	<u>(73.362.216,89)</u>
Margen Bruto	<u>109.327.199,69</u>	<u>42.649.147,63</u>

Véase nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2018

AUREN S.R.L.

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



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



RUBEN H. BECCACECE
Presidente

NOTA N° 22: GARANTÍAS OTORGADAS

Según Acuerdo Marco suscripto con fecha 24 de julio de 2013 con Banco Roela S.A., Edisur S.A. se constituye en fiadora solidaria y principal pagadora de las obligaciones que asuman los compradores de inmuebles de diversos emprendimientos en que Edisur S.A. participa, por las operaciones de créditos otorgados por dicho Banco a los mismos.
Al cierre del ejercicio existían 28 operaciones vigentes, cuyo saldo a esa fecha era de \$8.270.839,78.
Asimismo, éstas operaciones concertadas con esta modalidad de financiación, se efectúan con carácter suspensivo al cumplimiento por parte del cliente de su obligación para con el Banco.

NOTA N° 23: 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:

CONVENIOS URBANÍSTICOS SUSCRIPTOS CON LA MUNICIPALIDAD DE CORDOBA

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 53,5%.

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

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

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

NOTA N° 24: RESTRICCIÓN PARA LA DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

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

Véase nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2018

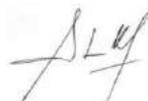
AUREN S.R.L.

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



PABLO L. CRESPO
Socio

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



RUBEN H. BECCACECE
Presidente

EDISUR S.A.

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

ANEXO A

**ANEXO DE BIENES DE USO
POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2017 Y FINALIZADO EL 31/12/2017
Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2016**

Cifras Expresadas en Pesos

RUBROS	VALORES AL COMIENZO DEL EJERCICIO	ALTAS	BAJAS	TRANSE-RENCIAS	VALORES AL CIERRE DEL EJERCICIO	DEPRECIACIONES					NETO RESULTANTE 31/12/2017	NETO RESULTANTE 31/12/2016
						ACUMUL. AL COMIENZO DEL EJERCICIO	BAJAS	DEL EJERCICIO		ACUMUL. AL CIERRE DEL EJERCICIO		
								ALIC. ANUAL	MONTO			
MUEBLES Y ÚTILES	3.292.639,34	1.610.290,84			4.902.930,18	1.632.748,54		10% y 33,33%	1.051.379,80	2.684.128,34	2.218.801,84	1.659.890,80
INSTALACIONES	2.957.572,53	687.445,30			3.645.017,83	648.446,50		10%	434.792,19	1.083.238,69	2.561.779,14	2.309.126,03
SOFTWARE	613.112,38	1.889.012,85			2.502.125,23	447.208,78		33,33%	715.439,41	1.162.648,19	1.339.477,04	165.903,60
EQUIPAMIENTO VENTAS	1.377.826,33	694.669,75			2.072.496,08	669.119,78		10%	344.148,88	1.013.268,66	1.059.227,42	708.706,55
RODADOS	1.604.362,53	2.666.503,07			4.270.865,60	713.599,78		20%	828.729,56	1.542.329,34	2.728.536,26	890.762,75
MÁQUINAS Y EQUIPOS	11.343.269,14	4.159.250,30	65.356,50	6.137.430,35	21.574.593,29	3.731.519,79	14.705,21	10%	2.199.813,14	5.916.627,72	15.657.965,57	7.611.749,35
INMUEBLES	1.092.529,01	0,00			1.092.529,01	102.408,05		2%	17.886,36	120.294,41	972.234,60	990.120,96
MAQUINARIAS EN LEASING	3.519.649,61	0,00			3.519.649,61	794.041,24		10%	351.964,97	1.146.006,21	2.373.643,40	2.725.608,37
FÁBRICA STEEL FRAME	0,00			21.217.884,68	21.217.884,68	0,00		2%	181.672,47	181.672,47	21.036.212,21	0,00
OBRAS EN CURSO	48.471.892,73	28.377.055,02		(21.217.884,68)	55.631.063,07	0,00		-		0,00	55.631.063,07	48.471.892,73
ANTIC. POR COMPRA DE BS.USO	4.149.893,71	2.112.665,14		(6.137.430,35)	125.128,50	0,00		-		0,00	125.128,50	4.149.893,71
TOTALES al 31/12/2017	78.422.747,31	42.196.892,27	65.356,50	0,00	120.554.283,08	8.739.092,46	14.705,21	-	6.125.826,78	14.850.214,03	105.704.069,05	-
TOTALES al 31/12/2016	44.064.458,68	34.358.288,63	0,00	0,00	78.422.747,31	5.377.917,82	0,00	-	3.361.174,64	8.739.092,46	-	69.683.654,85

Destino contable de las depreciaciones del ejercicio: imputado a Gastos de Administración y Comercialización (Anexo H) \$744.579,89 y \$1.701.976,74 respectivamente, imputado a Costo de Ventas (Anexo F) \$3.679.270,15.
Las Notas y los Anexos que se acompañan, forman parte integrante de estos Estados Contables.

Véase nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2018

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



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



RUBEN H. BECCACECE
Presidente

EDISUR S.A.

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

ANEXO B

**ANEXO DE ACTIVOS INTANGIBLES
POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2017 Y FINALIZADO EL 31/12/2017
Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2016**

Cifras Expresadas en Pesos

RUBROS	VALORES AL COMIENZO DEL EJERCICIO	ALTAS	BAJAS	VALORES AL CIERRE DEL EJERCICIO	DEPRECIACIONES				NETO RESULTANTE 31/12/2017	NETO RESULTANTE 31/12/2016	
					ACUMUL. AL COMIENZO DEL EJERCICIO	BAJAS	DEL EJERCICIO				ACUMUL. AL CIERRE DEL EJERCICIO
							ALIC. ANUAL	MONTO			
REGISTRO DE DOMINIO	137.270,00	86.150,00		223.420,00	66.210,00		20%	35.880,00	102.090,00	121.330,00	71.060,00
TOTALES al 31/12/2017	137.270,00	86.150,00	0,00	223.420,00	66.210,00	0,00	-	35.880,00	102.090,00	121.330,00	-
TOTALES al 31/12/2016	93.270,00	44.000,00	0,00	137.270,00	39.520,00	0,00	-	26.690,00	66.210,00	-	71.060,00

Destino contable de las depreciaciones del ejercicio: imputado a gastos de Comercialización (Anexo H) \$35.880,00.

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

Véase nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2018

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.


PABLO L. CRESPO
Socio

Contador Público U.N.C.

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


RUBEN H. BECCACECE
Presidente

EDISUR S.A.

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

ANEXO C

INVERSIONES EN ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN OTRAS SOCIEDADES

POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2017 Y FINALIZADO EL 31/12/2017

Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2016

EMISOR Y CARACTERISTICAS DE LOS VALORES	INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR											
	ACTIVIDAD PRINCIPAL	FECHA de CIERRE	Cantidad de acciones	Valor nominal de las acciones (1)	Capital social (1)	Resultados Ganancia / (Pérdida) del ejercicio (1)	Patrimonio neto (1)	Porcentaje de tenencia accionaria	ÚLTIMOS ESTADOS CONTABLES			
									Resultado proporcional	Resultado proporcional	Valor patrimonial proporcional	Valor patrimonial proporcional
									31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
\$	\$	\$	\$									
INVERSIONES NO CORRIENTES												
SOCIEDADES ART. 33 LEY 19.550												
Mesader Inversiones S.L. (España)	Inversiones	31/12/2017	149.984	1,00	149.984,00	(108.056,10)	982.681,43	100,00%	512.067,70	388.908,55	26.817.879,16	29.004.688,72
Monembar Inversiones S.L. (España)	Inversiones	31/12/2017	148.980	1,00	148.980,00	(109.605,15)	1.005.002,40	100,00%	612.547,53	609.657,74	27.061.037,22	29.102.721,48
TOTALES									1.124.615,23	998.566,29	53.878.916,38	58.107.410,20

(1) Valores expresados en moneda del país de origen de cada sociedad.

Véase nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2018

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



RUBEN H. BECCACECE

Presidente

EDISUR S.A.

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

ANEXO F

COSTO DE VENTAS

POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2017 Y FINALIZADO EL 31/12/2017
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2016 y finalizado el 31/12/2016

Cifras Expresadas en Pesos

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Existencia Inicial de Bs. de Cambio	659.426.211,73	453.943.330,75
Incorporaciones del ejercicio	231.247.466,12	172.061.517,19
Costos financieros activados en Bs. de Cambio	5.833.139,88	4.318.049,37
Resultado por Valuación de Bienes de Cambio al Valor Neto de Realización (Nota 14)	84.972.169,09	52.099.415,84
Resultado por Valuación de Bienes de Cambio al Costo de Reposición (Nota 12)	98.798.917,09	55.649.137,70
Existencia Final de Bs. de Cambio (Nota 5)	(898.200.805,79)	(659.426.211,73)
Costo de Ventas	<u>182.077.098,12</u>	<u>78.645.239,12</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2018

AUREN S.R.L.

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

PABLO L. CRESCO
Socio

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

RUBEN H. BECCACECE
Presidente

EDISUR S.A.

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

ANEXO G

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA AL 31/12/2017

Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2016

RUBRO	MONTO Y CLASE DE MONEDA AL 31/12/2017	CAMBIO VIGENTE AL 31/12/2017	MONTO CONTA- BILIZADO AL 31/12/2017	MONTO Y CLASE DE MONEDA AL 31/12/2016	CAMBIO VIGENTE AL 31/12/2016	MONTO CONTA- BILIZADO AL 31/12/2016
ACTIVO						
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>						
DISPONIBILIDADES						
Caja	U\$S 26.199,89	18,5490	485.981,76	U\$S 4.110.616,96	15,7900	64.906.641,80
Bancos	U\$S 35.041,01	18,5490	649.975,70	U\$S 51.486,88	15,7900	812.977,83
Fondos a Rendir	U\$S 0,00	18,5490	0,00	U\$S 414.605,43	15,7900	6.546.619,74
CRÉDITOS POR VENTAS						
Deudores por ventas	U\$S 567.199,80	18,5490	10.520.989,09	U\$S 69.753,00	15,7900	1.101.399,87
Deudores por ventas a plazo	U\$S 2.699.507,23	18,5490	50.073.159,57	U\$S 3.134.999,06	15,7900	49.501.635,16
INVERSIONES						
Bonos Boncor 2017	U\$S 1.271,83	17,4300	22.168,00	U\$S 15.250,94	15,7900	240.812,32
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>						
CRÉDITOS POR VENTAS						
Deudores por ventas a plazo	U\$S 813.142,50	18,5490	15.082.980,23	U\$S 1.463.656,50	15,7900	23.111.136,13
OTROS CRÉDITOS						
Otros Créditos	EUR 117.122,96	22,2829	2.609.839,21	EUR 54.764,76	16,6253	910.480,57
TOTAL ACTIVO	U\$S 4.142.362,26		79.445.093,56	U\$S 9.260.368,77		147.131.703,42
	EUR 117.122,96			EUR 54.764,76		
PASIVO						
<u>PASIVO CORRIENTE</u>						
<i>No existe</i>						
PRÉSTAMOS						
Obligaciones Negociables	U\$S 1.500.000,00	18,6490	27.973.500,00	U\$S 0,00	-.-	0,00
Intereses devengados Oblig. Negoc.	U\$S 31.849,31	18,6490	593.957,87	U\$S 30.821,92	15,8900	489.760,27
OTRAS DEUDAS						
Obligaciones a Pagar	U\$S 0,00	18,6490	0,00	U\$S 2.757.458,00	15,8900	43.816.007,62
<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>						
PRÉSTAMOS						
Obligaciones Negociables	U\$S 3.500.000,00	18,6490	65.271.500,00	U\$S 5.000.000,00	15,8900	79.450.000,00
TOTAL PASIVO	U\$S 5.031.849,31		93.838.957,87	U\$S 7.788.279,92		123.755.767,89

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

Referencias:

U\$S = Dólares Estadounidenses

EUR = Euros

Véase nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2018

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

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



PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



RUBEN H. BECCACECE

Presidente

EDISUR S.A.

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

ANEXO H

**INFORMACIÓN SOBRE GASTOS DE ACUERDO A LA CLASIFICACIÓN ESTABLECIDA
POR EL ART. 64 INC. B DE LA LEY 19.550****POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2017 Y FINALIZADO EL 31/12/2017
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2016 y finalizado el 31/12/2016**

Cifras Expresadas en Pesos

RUBROS	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	TOTALES AL 31/12/2017	TOTALES AL 31/12/2016
Sueldos	3.825.636,94	5.641.643,39	9.467.280,33	7.364.067,82
Cargas Sociales	1.096.914,89	1.581.682,57	2.678.597,46	2.278.191,26
Capacitación	171.543,72	104.637,67	276.181,39	700.858,04
Honorarios Profesionales	1.860.517,13	277.312,00	2.137.829,13	1.189.389,05
Gastos Institucionales		816.748,69	816.748,69	1.015.622,85
Impresos, Papelería, Útiles	103.762,98	29.452,91	133.215,89	86.197,29
Alquileres Pagados	661.847,33	833.287,55	1.495.134,88	863.863,26
Comunicaciones	320.912,96	322.162,16	643.075,12	451.181,44
Depreciaciones	744.579,89	1.737.856,74	2.482.436,63	1.467.094,43
Seguros		715.946,70	715.946,70	618.508,10
Movilidad y Viáticos	551.931,33	278.269,35	830.200,68	1.089.577,16
Gastos de Oficina	1.386.269,92	1.113.558,50	2.499.828,42	1.202.397,70
Gastos de post-venta		822.494,95	822.494,95	597.512,96
Eventos		1.977.187,55	1.977.187,55	811.944,44
Gastos de Marketing		161.823,20	161.823,20	136.629,79
Gastos Generales	71.614,80	1.225.983,71	1.297.598,51	1.169.981,35
Gastos Escribanía			0,00	325.519,47
Imp. s/los Ing. Brutos		24.376.736,75	24.376.736,75	11.008.225,12
Contrib. Com. Ind. Mun. Cba.		6.286.535,30	6.286.535,30	3.026.192,94
Imp. y tasas vs.		3.580.826,19	3.580.826,19	2.339.394,07
Servicios Varios	572.268,00	401.639,89	973.907,89	707.684,51
Publicidad		6.044.767,99	6.044.767,99	3.858.185,48
Expensas y seguridad		1.582.058,59	1.582.058,59	820.397,38
TOTALES AL 31/12/2017	11.367.799,89	59.912.612,35	71.280.412,24	--
TOTALES AL 31/12/2016	8.117.055,32	35.011.560,59	--	43.128.615,91

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

Véase nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2018

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

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



PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



RUBEN H. BECCACECE

Presidente

EDISUR S.A.

**ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

EDISUR S.A.

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

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL CONSOLIDADO AL 31/12/2017**COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR FINALIZADO EL 31/12/2016**

Cifras expresadas en Pesos

ACTIVO	31/12/2017	31/12/2016	PASIVO	31/12/2017	31/12/2016
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Disponibilidades	4.456.669,39	83.941.059,43	Deudas comerciales	68.982.870,23	57.761.248,08
Créditos por ventas	118.925.432,71	124.648.522,13	Remuneraciones y Cargas Sociales	12.630.237,34	5.582.875,40
Otros créditos	29.922.553,46	30.169.843,17	Cargas Fiscales	11.494.883,67	13.167.980,91
Inversiones	22.168,00	240.812,32	Anticipos de Clientes	195.191.160,20	103.498.714,80
Bienes de cambio	390.651.148,56	219.531.335,29	Préstamos	91.726.283,01	38.792.377,31
			Otras Deudas	15.521.282,60	73.665.675,51
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	543.977.972,12	458.531.572,34	TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	395.546.717,05	292.468.872,01
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Créditos por ventas	21.155.226,52	17.504.214,09	Deudas comerciales	623.972,00	4.888.202,22
Otros créditos	3.184.712,10	12.631.661,56	Cargas Fiscales	179.921.067,06	136.181.630,26
Inversiones	250.762.093,04	108.541.514,67	Anticipos de Clientes	234.667.290,16	101.866.232,83
Bienes de cambio	507.549.657,23	439.894.876,44	Préstamos	97.452.788,14	125.227.322,79
Bienes de uso	105.704.069,05	69.683.654,85	Otras Deudas	76.367.837,58	141.847.901,01
Activos intangibles	121.330,00	71.060			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	888.477.087,94	648.326.981,61	TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE	589.032.954,94	510.011.289,11
			TOTAL DEL PASIVO	984.579.671,99	802.480.161,12
			Participación de terceros en soc. controladas	0,00	0,00
			PATRIMONIO NETO	447.875.388,07	304.378.392,83
TOTAL ACTIVO	1.432.455.060,06	1.106.858.553,95	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO	1.432.455.060,06	1.106.858.553,95

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

Véase nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2018

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.


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

RUBEN H. BECCACECE
Presidente

EDISUR S.A.

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

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO **POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2017 Y FINALIZADO EL 31/12/2017** **Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2016 y finalizado el 31/12/2016**

Cifras expresadas en Pesos

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Ingresos por Ventas	224.090.479,46	116.011.364,52
Costo de Ventas	(182.077.098,12)	(78.645.239,12)
Resultado Bruto	<u>42.013.381,34</u>	<u>37.366.125,40</u>
Resultado por valuación de bienes de cambio al Valor Neto de Realización	84.972.169,09	52.099.415,84
Gastos de administración	(59.912.612,35)	(8.117.055,32)
Gastos de comercialización	(11.367.799,89)	(35.011.560,59)
Resultado de inversiones en entes relacionados	(822.239,54)	(671.550,76)
Resultados financieros, por tenencia y conversión		
Generados por activos	124.272.342,64	75.790.599,79
Generados por pasivos	(34.807.324,66)	(19.131.080,68)
Otros ingresos y egresos	57.290.663,51	13.064.677,15
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias y participación de terceros en soc. controladas	<u>201.638.580,14</u>	<u>115.389.570,83</u>
Impuesto a las Ganancias	(58.141.584,90)	(41.490.284,40)
Resultado antes de participación de terceros en Sociedades Controladas	<u>143.496.995,24</u>	<u>73.899.286,43</u>
Participación de terceros en Sociedades Controladas	0,00	0,00
Resultado del ejercicio: Ganancia	<u>143.496.995,24</u>	<u>73.899.286,43</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2018
AUREN S.R.L.

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

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

RUBEN H. BECCACECE
Presidente

EDISUR S.A.

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

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO
POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2017 Y FINALIZADO EL 31/12/2017**
Cifras expresadas en Pesos

VARIACIONES DEL EFECTIVO	31/12/2017
Efectivo al Inicio	83.941.059,43
Efectivo al cierre (Nota 1)	4.456.669,39
Aumento (Disminución) neta del Efectivo	<u>(79.484.390,04)</u>
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO	
ACTIVIDADES OPERATIVAS	
Resultado del ejercicio: Ganancia	143.496.995,24
Más (Menos): Intereses sobre deudas devengados en el ejercicio	34.937.580,46
e Impuesto a las Ganancias devengado en el ejercicio	58.141.584,90
Variación por diferencia de cotización de Obligaciones Negociables	13.795.000,00
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:	
Depreciación de Bienes de Uso	6.125.826,78
Amortización de Activos Intangibles	35.880,00
Cambios en Activos y Pasivos Operativos:	
(Aumento) Disminución en Créditos por Ventas	2.072.076,99
(Aumento) Disminución en Otros Créditos	(1.468.211,90)
(Aumento) Disminución en Bienes de Cambio	(238.774.594,06)
Aumento (Disminución) en Deudas Comerciales	29.551.819,90
Aumento (Disminución) en Remun. y Cs. Sociales	7.047.361,94
Aumento (Disminución) en Cargas Fiscales	(16.953.872,53)
Aumento (Disminución) en Anticipos de Clientes	224.493.502,73
Aumento (Disminución) en Otras Deudas	(144.519.525,67)
Impuesto a las Ganancias Pagado	0,00
Sub-Total	<u>(132.389.735,82)</u>
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas	<u>117.981.424,78</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Adquisición neta de Bienes de Uso y Activos Intangibles	(42.232.390,98)
Inversión en Fideicomisos	(144.797.284,42)
Participación en Sociedades	2.576.706,06
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades de inversión	<u>(184.452.969,34)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	
Toma de (pago de) Endeudamiento Bancario y Financiero	10.880.777,24
Préstamos Otorgados	10.157.724,24
Bonos Boncor 2017	218.644,32
Intereses sobre deudas pagados en el ejercicio	(34.269.991,28)
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades de financiación	<u>(13.012.845,48)</u>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO	<u>(79.484.390,04)</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2018

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



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



RUBEN H. BECCACECE
Presidente

EDISUR S. A.

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS **POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2017 Y FINALIZADO EL 31/12/2017**

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 ejercicio	Porcentaje de participación sobre el capital al 31/12/2017
		%
MESADER INVERSIONES S.L. (España)	31/12/2017	100,00
MONEMBAR INVERSIONES S.L. (España)	31/12/2017	100,00

1.2 Conversión

La Sociedad ha optado por la aplicación del método de conversión establecido por el punto 1.2 de la segunda parte de la RT N° 18 de la F.A.C.P.C.E. a efectos de convertir a pesos argentinos los estados contables expresados en moneda extranjera de fecha de cierre. Dicho método es aplicable indistintamente a la conversión de estados contables de subsidiarias clasificadas como integradas o no integradas de acuerdo a lo dispuesto en dicha Resolución.

Las diferencias de cambio generadas en la conversión de los estados contables de las sociedades mencionadas fueron tratadas como ingresos o egresos financieros, según corresponda, y se imputaron al rubro "Resultados Financieros y por Tenencia" del estado de resultados consolidado de la Sociedad.

El tipo de cambio utilizado en el proceso de conversión al cierre de dichos estados contables fue de 22,2829 pesos argentinos por cada EURO al 31/12/2017.

Véase nuestro informe de fecha 7 de marzo de 2018

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



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



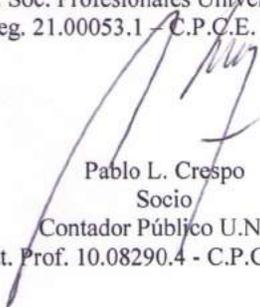
RUBEN H. BECCACECE
Presidente

RATIFICACIÓN DE FIRMAS

Por la presente se ratifican las firmas que en facsímil obran impresas en las hojas que anteceden cuyo contenido también se ratifica y que reemplazan las correspondientes firmas ológrafas colocadas en los originales de los Estados Contables Básicos (Estado de Situación Patrimonial, de Resultados, de Evolución del Patrimonio Neto y de Flujo de Efectivo) e Información Complementaria (Notas N° 1 a 24, Anexos A, B, C, F, G y H y Estados Contables Consolidados) de EDISUR S.A., correspondientes al ejercicio económico iniciado el 1° de enero de 2017 y finalizado el 31 de diciembre de 2017.

AUREN S.R.L.

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



Pablo L. Crespo
Socio

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



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

I-Informe sobre los estados contables

a) Introducción

Hemos revisado los estados contables adjuntos de **EDISUR S.A.**, que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2017, 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 24 y los anexos A, B, C, F, G y H.

Además, hemos examinado los estados contables consolidados adjuntos de **EDISUR S.A.** con sus entidades controladas, los que se presentan como información complementaria, y que comprenden el estado de situación patrimonial consolidado al 31 de diciembre de 2017, 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 2016 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 nuestra revisión 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 planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de incorrecciones significativas.



///

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

Considero 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 2017, 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 2017 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>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Activo	\$ 1.431.807.299,06	\$ 1.106.450.114,72
Pasivo	\$ 983.931.910,99	\$ 802.071.721,89
Patrimonio Neto	\$ 447.875.388,07	\$ 304.378.392,83

Estado de Resultados	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Resultado del ejercicio: Ganancia	\$ 143.496.995,24	\$ 73.899.286,43

c) Según surge de los registros contables de la entidad, el pasivo devengado al 31 de diciembre de 2017 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$2.090.558,49, siendo no exigible a dicha fecha.



Sr. Profesional, de utilizar el dorso de la presente, recuerde dejar el espacio necesario para su legalización.



///

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, 7 de marzo de 2018.

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

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



El Consejo Profesional de Ciencias Económicas de Córdoba, CERTIFICA que la firma que antecede concuerda con la que tiene registrada como correspondiente a **CRESPO PABLO LUIS** Inscripto en la matrícula de **CONTADOR PUBLICO** N° 10.08290.4
Comitente: **EDISUR S.A.**
Fecha de cierre: **diciembre 2017** Intervención N° **348731**
Activo: **1.431.807.299,06** Pasivo: **983.931.910,99**
P. Neto: **447.875.388,07** Resultado: **143.496.995,24**
Var. E.F.E.: **-79.516.497,62**
Oblea N° **0100758135**
Lugar y fecha: **Córdoba, viernes, 09 de marzo de 2018**

B 00201353

Firma registrada

Dr. MANUEL E. MANZANO
GERENCIA TÉCNICA
C.P.C.E. - CÓRDOBA



INFORME DEL SINDICO

Señores Accionistas de

EDISUR S.A.

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

C.P. 5014 – CORDOBA

CUIT N° 30-70941894-3

De mi consideración:

De acuerdo con lo requerido por el inciso 5° del artículo N° 294 de la Ley N° 19.550, he realizado el trabajo mencionado en el párrafo siguiente en relación con los Estados Contables de EDISUR S. A. al 31 de diciembre de 2017 y los correspondientes Estados de Resultados, de Evolución del Patrimonio Neto y de Flujo de Efectivo por el ejercicio finalizado en dicha fecha. Dichos documentos son responsabilidad del Directorio de la Sociedad en ejercicio de sus funciones exclusivas. Mi responsabilidad es informar sobre dichos documentos basados en el trabajo mencionado en el párrafo siguiente.

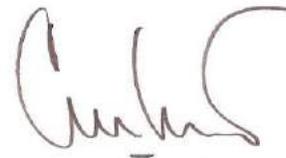
Mi trabajo sobre los Estados Contables mencionados en el primer párrafo consistió en verificar la congruencia de la información significativa contenida en dichos estados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la correlación de dichas decisiones a la Ley y a los Estatutos Sociales, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para la realización de dicho trabajo he tenido en cuenta principalmente el Informe del Auditor Independiente, de fecha 7 de marzo de 2018, correspondiente a la Auditoría anual de los estados contables, emitido de acuerdo con las normas de auditoría vigentes en Argentina. No he efectuado ningún control de gestión y, por lo tanto, no he evaluado los criterios y decisiones empresarias de administración, financiación y explotación, dado que estas cuestiones son responsabilidad del Directorio de la sociedad. Considero que el trabajo realizado me permite contar con una base razonable para fundamentar mi informe.

En mi opinión, los Estados Contables de EDISUR S. A. mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial y financiera de EDISUR S. A. al 31 de diciembre de 2017, de conformidad con las normas contables profesionales vigentes en la República Argentina y la Ley de Sociedades Comerciales.

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

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

Córdoba, 7 de marzo de 2018.



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