

EDISUR S.A.

MEMORIA Y ESTADOS CONTABLES

Ejercicio económico finalizado
el 31 de diciembre de 2013



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 2013.

PERFIL CORPORATIVO

EDISURS.A. es una de las empresas que conforman GRUPO EDISUR, una firma líder del sector de desarrollo inmobiliario con sede en Córdoba, la segunda provincia más importante de Argentina. La marca cuenta con más de 10 años de trayectoria en el mercado y un ritmo sostenido y creciente de proyectos. Lleva desarrollados más de 30 proyectos residenciales en la ciudad de Córdoba y alrededores, con los que ha intervenido urbanísticamente más de 3.000.000 de m². Cuenta con una cartera de más de 3.000 clientes propietarios y trabaja con una red de 300 empresas proveedoras y asesores externos.

La propuesta inmobiliaria de GRUPO EDISUR contempla una oferta multiproducto en diferentes categorías de emprendimientos: desde departamentos en condominios y edificios en altura, lotes de distintas dimensiones en urbanizaciones abiertas y barrios cerrados, hasta oficinas y casas en formato housing.

La estrategia de crecimiento de la empresa busca entonces diferenciarse a partir de sólidas ventajas competitivas que hacen posible consolidar una posición estratégica en relación a sus competidores, en base a:

- Una importante fortaleza de marca reflejada en una impecable trayectoria de cumplimiento de obligaciones financieras y contractuales, un nivel de solvencia económica mantenida durante los diferentes e inestables ciclos de la economía argentina, y una imagen de credibilidad y confianza respaldada por nuestras estables relaciones con entidades financieras, proveedores, clientes e inversores.
- Un modelo de negocios integral y una estructura propia de profesionales que se ocupan de cada una de las etapas de los distintos proyectos, desde el análisis de su factibilidad y compra del terreno, el diseño, la puesta en marcha de la obra, su promoción y comercialización, la administración, post venta y fidelización del cliente.
- Una propuesta multiproducto dirigida a un público diversificado: desde adultos, familias jóvenes, profesionales, hasta inversores.

- Un importante banco de tierras que optimiza los márgenes de ganancia participando de la revalorización de la tierra junto a la actividad de desarrollismo lo que garantiza negocios a largo plazo y la posibilidad de generar proyectos rentables a través de esquemas de alianzas estratégicas.
- Una política de financiamiento bancario y en el mercado de capitales que valida un uso correcto de los fondos buscando optimizar el retorno sobre el capital.
- Un esquema de negocios basado en desarrollos a gran escala, donde pone en marcha su capacidad para realizar la gestión, urbanización y revalorización de grandes extensiones de tierra, lo cual involucra la planificación de proyectos integrados a la ciudad, que implican inversión en infraestructura para la provisión de servicios y conectividad, articulación con el sector público, visión urbanística integral y consolidación de proyectos con inversores de distintas escalas.

La empresa continúa manteniendo el esfuerzo para seguir perfeccionando sus procesos internos, a partir de la primera certificación en el 2011 de Normas ISO 9001:2008, que alcanza “el diseño, desarrollo, producción, comercialización y servicio post venta de sus proyectos inmobiliarios” tal como lo indica el certificado oficial. En el 2013, la firma validó por segundo año los procesos de sus 14 áreas de trabajo con el firme propósito de generar mayor confianza y satisfacción a los clientes, aumentando la eficiencia de los procesos e incrementando al mismo tiempo la rentabilidad de la empresa.

La estructura interna está formada por un equipo de profesionales, técnicos y administrativos que, junto a las cuadrillas de empleados dedicados a la construcción y al mantenimiento, conforman una masa crítica importante de recursos asignados a su cartera de proyectos actuales. El management de la empresa está formado por ejecutivos profesionales y su estructura queda organizada en Direcciones que focalizan en el desarrollo de las obras y emprendimientos; la gestión de los fondos y recursos; y el asesoramiento y acompañamiento de los clientes.



Por otra parte, y sin perder de vista su compromiso como actor social, la empresa mantiene una activa participación en espacios de decisión política y empresarial, siendo miembro de siete instituciones de primera línea: la Bolsa de Comercio de Córdoba, la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos Córdoba CEDUC, la Cámara Empresarial de Desarrolladores Urbanos de la República Argentina CEDU, la Fundación Mediterránea, el Instituto Argentino de Ejecutivos de Finanzas IAEF, el Centro de Investigaciones Inmobiliarias de Córdoba CEDIN y la Cámara Española de Comercio de la República Argentina, Delegación Córdoba.

Asimismo, involucrada también con el desarrollo de la comunidad, trabaja conjuntamente con instituciones vinculadas al bien común, la promoción del estudio, el espíritu emprendedor y la inclusión social y laboral, llevando adelante campañas solidarias, programas y proyectos con distintas ONGs: la Fundación Manos Abiertas, la Fundación Banco de Alimentos Córdoba, la Fundación Educativa Junior Achievement, el Fondo de Becas para Estudiantes FONBEC, la Fundación Empresarial para Emprendedores E+E y la Fundación La Luciérnaga. Los accionistas de EDISUR S.A. presentan un destacado perfil empresarial y directivo, una larga experiencia en el sector financiero, comercial y arquitectónico, y una sólida trayectoria y reconocimiento:

- El Contador Horacio Parga desarrolló una intensa y amplia actividad en el sector financiero en Buenos Aires como agente de Bolsa, Director del Banco de Valores, y Vicepresidente del Mercado de Valores de Buenos Aires; actualmente, es Presidente de la Bolsa de Comercio de Córdoba y Vicepresidente de la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos Córdoba CEDUC.
- El Arquitecto Rubén Beccacece cuenta con una reconocida experiencia en la dirección y ejecución de más de 50 proyectos edilicios, no sólo residenciales sino también de arquitectura hospitalaria y hotelera.
- El Ingeniero Fernando Reyna es Doctor (Ph. D.) por la Universidad de Purdue, Estados Unidos, en el área de mecánica de suelos y fundaciones e ingeniería en terremotos, y cuenta con experiencia en el asesoramiento y dirección de distintas sociedades dedicadas a proyectos residenciales e industriales, desempeñándose actualmente como Vicepresidente de la Fundación Córdoba Mejora, una comunidad de empresarios y ejecutivos líderes preocupados por la situación social de la provincia que promueven el involucramiento del empresariado local.

CONTEXTO MACROECONÓMICO

ECONOMÍA ARGENTINA

En el año 2013, la actividad económica en Argentina mejoró su crecimiento, superando el bajo desempeño del año 2012.

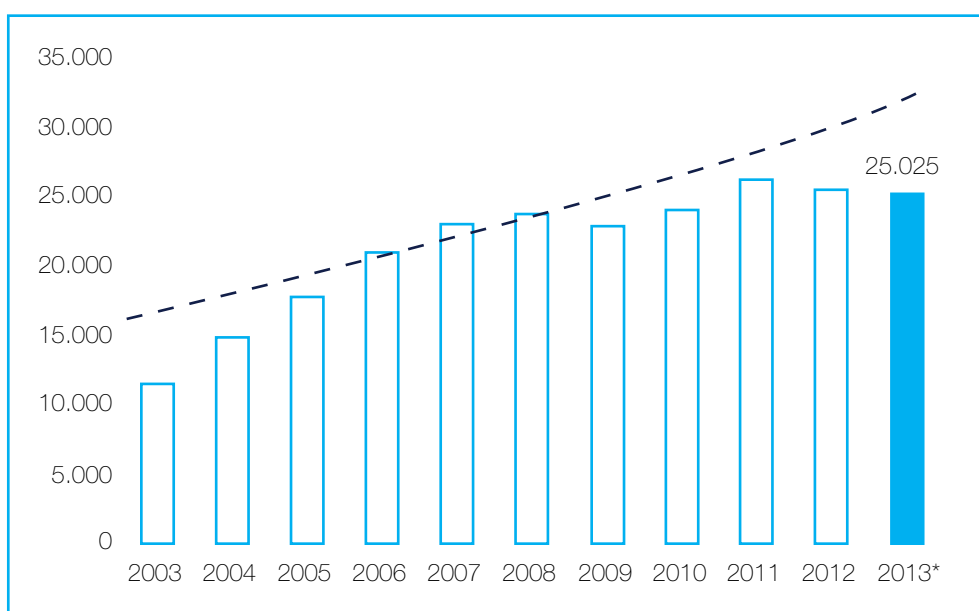
El año 2013 estuvo caracterizado por una inflación en crecimiento y por las restricciones a la compra de moneda extranjera, lo que generó una caída de la inversión en torno al 20% interanual en diciembre de 2013.

La coyuntura actual del país deja a los inmuebles como una de las opciones más atractivas para los inversores. En 2013 tuvieron una revalorización cercana al 10 por ciento por encima de la inflación y en los últimos años en general fueron uno de los activos que mejor desempeño tuvieron en términos de dólares.

INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

La industria de la construcción es uno de los sectores de la economía argentina con mayor dinamismo y expectativas de crecimiento. En efecto, representa en promedio el 6% del total de la actividad nacional, habiendo duplicado su desempeño en la última década (2003 – 2013). La importancia del sector en Córdoba es congruente con lo que sucede a nivel nacional, ya que desde el año 2003 representa en promedio el mismo porcentaje en relación al producto bruto provincial.

Producto sectorial de la construcción a nivel nacional. Millones de pesos a precios del 1993.



Fuente: Departamento de Estudios de GRUPO EDISUR según datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (Indec)*Datos al tercer trimestre de 2013.

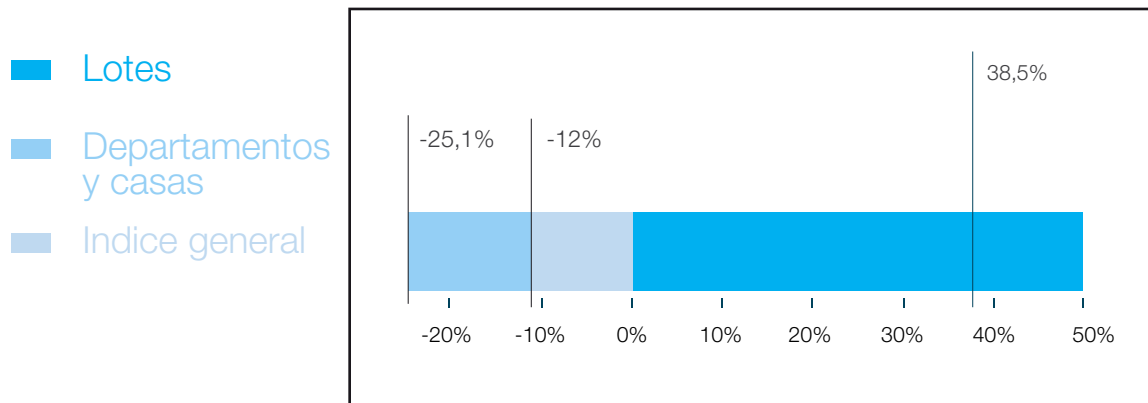
Cabe destacar que la industria tiene, además, un efecto multiplicador en la economía, generando aproximadamente 400.000 puestos de trabajo a nivel nacional, y alrededor de 30.000 trabajadores en la provincia de Córdoba, según información disponible a diciembre de 2013.

En el último año, la actividad de la construcción (obra pública y privada) mantuvo un buen desempeño, creciendo en promedio al 5%, tanto si se considera el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción que elabora el INDEC como el Índice privado del Grupo Construya.

Por su parte, la venta de inmuebles se ha visto impactada por la imposibilidad de acceder a divisas por parte de los compradores, en un contexto donde la compraventa de inmuebles ha sido tradicionalmente realizada en dólares. Esta situación, que afectó en mayor medida al sector netamente inmobiliario, pudo ser aprovechada por las empresas desarrollistas ya que su ciclo de negocios depende en menor medida de la moneda extranjera, por cuanto enfrentan egresos en pesos para cubrir la mano de obra y materiales.

En particular, las ventas de inmuebles en la ciudad de Córdoba sufrieron una caída del 12% respecto al 2012, según el índice de Ventas que elabora la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos Córdoba (CEDUC), registro representativo de un conjunto de unas 50 empresas del sector que refleja el comportamiento de más del 70 % del mercado. Este resultado negativo estuvo fundamentado en el bajo desempeño que presentó a lo largo del año la venta de departamentos y casas, que constituyen el principal negocio del mercado inmobiliario local. A diferencia de este rubro, los lotes se posicionaron como el producto estrella del corriente ejercicio, con un crecimiento acumulado en 2013 cercano al 40%.

**Índice de Ventas CEDUC por tipo de producto.
Variación acumulada 2013 / 2012.**



Fuente: Departamento de Estudios de GRUPO EDISUR según CEDUC

El panorama de venta de inmuebles en Córdoba en el 2013 resultó un desafío para los principales referentes del sector, ya que impuso la necesidad de flexibilizar la oferta de productos, favoreciendo a aquellas empresas que pudieron mantener una propuesta diversificada de proyectos y que lograron sostener una cartera de clientes volcados a la inversión en lotes de distintos tamaños, mantener los inversionistas tradicionales y focalizar en consumidores finales.

NUEVOS ESQUEMAS DE NEGOCIOS

En el 2013 la empresa ha encarado un cambio de estrategia, buscando diversificar sus líneas de negocios en base a sus principales fortalezas: stock de tierras, estructura integral, potencia comercial, presencia de marca, mix de productos y capacidad técnica y de servicios. De esta manera, no sólo consolida su trayectoria en el desarrollo de emprendimientos específicos en todas las categorías, sino que logra superar el rol de desarrollista tradicional y asume una visión urbanizadora de grandes superficies, a partir de la interacción con otras empresas e inversores a los que aporta su know how y trayectoria.

Este rol de “**desarrollador de desarrollistas**” implica también la planificación, gestión y ejecución de un master plan que incluye además en algunos casos la llevar adelante importantes obras de infraestructura y conectividad y la articulación con distintos actores públicos y privados.

Este nuevo esquema propicia el agregar valor a las tierras disponibles y otorga una dinámica más potente a la rotación y consolidación de los emprendimientos nuevos y en marcha, maximizando la rentabilidad futura. El hecho de acelerar los procesos de rotación de la tierra e incrementar los ingresos por ventas, permite optimizar la eficiencia de la estructura de costos fijos, mejorando así el flujo de fondos de la empresa. Asimismo, se logra reducir la exposición financiera por los egresos de obra, y consecuentemente el riesgo del negocio. De esta manera, Edisur S.A. ha puesto foco en el negocio de la tierra - un genuino banco de tierras- lo que concreta mediante una actitud proactiva de búsqueda y análisis de oportunidades con equipos propios de profesionales y analistas.



Como "desarrolladora de desarrollistas", la empresa aporta la tierra, el diseño, el seguimiento del proyecto, el marketing, la comercialización del producto, y el servicio de posventa, en alianzas con empresas que toman a su cargo la inversión y la construcción del emprendimiento respectivo.

En el marco de esta nueva línea de negocios, se transfirieron tres macrolotes a empresas aliadas, donde se desarrollarán emprendimientos urbanísticos dentro de Manantiales Ciudad Nueva, por un total de más de 28.000 m² cubiertos residenciales. Esto explica el importante incremento de ventas del 181%, las que pasaron de \$25.582.465,09 al 31/12/2012 a un monto de \$71.961.577,24 en 2013, provocando que el margen bruto tenga una variación muy positiva del 127%, pasando en un año del 19% al 42% en 2013. Esto trajo aparejado también un incremento de un 136% en la rentabilidad sobre el patrimonio neto (ROE).

Por otro lado, como “desarrollador de desarrollos en marcha”, la empresa asume la gestión, la comercialización y la administración de los mismos, revitalizando proyectos de alto potencial que fueron iniciados por otros grupos empresarios y que por diversas circunstancias no tuvieron el resultado esperado. En esta línea, en septiembre del 2013 se firmó un convenio para llevar adelante el emprendimiento “La Cascada Country Club”. Los beneficios de esta alianza se ven reflejados en un importante impacto en el rubro Otros Ingresos, que en este ejercicio significó un 24,72% del Resultado antes de Impuesto a las Ganancias.

Actualmente la firma se encuentra en tratativas con otras empresas, para replicar este modelo de negocios en otros emprendimientos en ejecución. Se destaca entre los mismos el caso de “El Potrerillo de Larreta”, un prestigioso country ubicado en la ciudad de Alta Gracia, con una cancha de golf de máxima categoría a nivel nacional.

RESULTADOS DEL EJERCICIO Y ESTRUCTURA PATRIMONIAL

En el ejercicio 2013, EDISUR S.A. arrojó una **Utilidad Neta** de \$40.910.366,08 con una importante variación del 351% interanual. Como consecuencia de este resultado positivo, el **Patrimonio Neto** de la sociedad se incrementó en un 91.24%.

El resultado obtenido es producto, en parte, de este nuevo modelo comercial que encaró la empresa en el ejercicio, donde se transfirieron terrenos en Manantiales Ciudad Nueva, a desarrollistas, que llevarán adelante la construcción de condominios en altura y housing para clase media. Dichos inmuebles experimentaron una sensible revalorización, producto de las inversiones en obras de infraestructura realizadas en la zona y de la consolidación de los emprendimientos en marcha. El precio de los terrenos transferidos será cancelado por los desarrollistas en los próximos años, lo cual explica el monto que la empresa tiene como Activo No corriente en el rubro **Créditos por Ventas**, que asciende a \$27.278.309,51.

Con respecto a los **Gastos de administración** y **Gastos de Comercialización** hubo un incremento del 40% y del 65% respectivamente. Los mismos obedecen al efecto de la inflación por un lado, y a la necesidad de reforzar la estructura administrativa y comercial, para hacer frente a estas nuevas actividades, en las que la empresa aporta su Know How y realiza la supervisión integral de los mismos.

Pero si analizamos como un porcentaje de las ventas, se produce una disminución, que va del 5% en 2012 al 2% en 2013 para gastos de administración y de 20% a 12% para gastos de comercialización.

En el rubro **Otros Ingresos y Egresos**, donde se incorporan los resultados de los Fideicomisos en los que la empresa participa, se obtuvo un incremento muy significativo, del 405% generado principalmente por los emprendimientos Santina Norte (Fideicomiso Santina Norte) y La Cascada (Fideicomiso Altos de la Cañada). La variación positiva obedece fundamentalmente a importantes ventas concretadas en el ejercicio.

Con respecto al **Impuesto a las ganancias**, a partir de 2013 Edisur S.A. comenzó a aplicar el método del impuesto diferido y por lo tanto reconoce el impuesto a las ganancias a medida que el mismo se genera, en el momento de la firma del boleto y teniendo en cuenta el grado de avance de obra. Esto obligó a realizar la reclasificación de las cuentas respectivas en 2012, establecer un ajuste al inicio \$19.630.549,78 y a reconocer un impuesto a las ganancias diferido (no exigible) por \$31.042.141,25, que se refleja en **Cargas fiscales** en el pasivo No corriente.

Con respecto a la estructura patrimonial, vemos que el **Activo total** aumentó en un 62% con respecto al ejercicio anterior, lo que se refleja en los rubros disponibilidades, créditos por ventas y participación en los fideicomisos.

Lo mencionado anteriormente se refleja en las variaciones positivas de algunos índices de la situación económica y financiera. Los principales son los siguientes:

| PRINCIPALES INDICES | 2013 | 2012 | Variación |
|-----------------------------------|------|------|-----------|
| Liquidez corriente (AC/PC) | 1,34 | 1,39 | -4% |
| Solvencia (PN/P) | 0,44 | 0,35 | 26% |
| Endeudamiento (P/PN) | 2,26 | 2,85 | -21% |
| Inmovilización del activo (ANC/A) | 0,51 | 0,59 | -14% |
| Rentabilidad del PN (ROE) | 0,48 | 0,20 | 136% |
| Margen Bruto (V/RB) | 0,42 | 0,19 | 127% |

ESTADO Y AVANCE DE PROYECTOS EDISUR S.A.

Las propuestas residenciales de EDISUR S.A. componen una cartera diversificada y amplia de proyectos y emprendimientos en marcha que otorga una mayor flexibilidad y capacidad de adaptación de la empresa a las necesidades y demandas de un mercado cambiante.





CLAROS DEL BOSQUE

Categoría

Urbanización con vigilancia

Ubicación

Zona Sur de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2006

Superficie del terreno

160.467 m²

Unidades

284 lotes de 360 m²

Características

Ingreso de jerarquía -
Infraestructura integral subterránea - Pavi-
mentación - Vigilancia

Amenities

Salón de Usos Múltiples – Quincho con
asadores - Pileta- Canchas de fútbol y te-
nis

-
- Este emprendimiento logró consolidar las etapas I y II.
 - Al 31-12-2013 el total de boletos de compraventa firmados asciende a 259 unidades.
 - La obra se encuentra en la etapa final de construcción.





CLAROS DEL BOSQUE III Y IV

Categoría

Urbanización con vigilancia

Unidades

261 lotes de 360 m²

Ubicación

Zona Sur de la ciudad de Córdoba

Características

Ingreso de jerarquía - Infraestructura integral subterránea - Pavimentación - Vigilancia

Año de inicio

2013

Amenities

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

Superficie del terreno

131.387 m²

- El lanzamiento de la tercera etapa, que consta de 136 lotes, denominada “Claros Village”, se comercializó con éxito durante el ejercicio logrando un 76% de ventas aseguradas.
- Al 31 de diciembre de 2013 se habían concretado 103 operaciones.
- Se proyecta continuar con las obras de infraestructura necesarias, para las cuales se obtuvo un crédito del Banco de la Nación Argentina S.A. de la línea Inversión Productiva a una tasa fija del 15% con un año de gracia.





TERRANOVA

Categoría

Urbanización con vigilancia

Unidades

101 lotes de 360 m²

Ubicación

Zona Sur de la ciudad de Córdoba

Características

Ingreso de jerarquía - Espacios verdes -
Infraestructura integral subterránea – Pavi-
mentación - Vigilancia

Año de inicio

2006

Superficie del terreno

53.944 m²

-
- Este proyecto se encuentra en la última etapa de comercialización solo quedan disponibles 5 unidades.
 - Trabajos de obras de infraestructura terminados.
 - AL 31 de Diciembre de 2013, ya se han escriturado 53 unidades.





CASONAS DEL SUR II

Categoría

Urbanización con vigilancia

Ubicación

Zona Sur de la ciudad de Córdoba

Año de inicio

2010

Superficie del terreno

14.500 m²

Unidades

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

Características

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

Amenities

Club House – Quincho con asadores - Pileta – Gimnasio

-
- Se entregaron 32 unidades de la Casona 1 del emprendimiento. Y de la Casona 2 se concretaron 19 operaciones consiguiendo el 75% de ventas aseguradas de las dos primeras torres y el 50% del total del proyecto.
 - La segunda casona se encuentra en plena ejecución con un avance del 64,40%. En el mes de diciembre 2013 se comenzaron con los trabajos preliminares para la construcción de la tercera Casona.





CAÑUELAS VILLAGE

Categoría

Urbanización con vigilancia.

Superficie del terreno

43.032 m²

Ubicación

Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

Unidades

23 lotes de 360 m²

Año de inicio

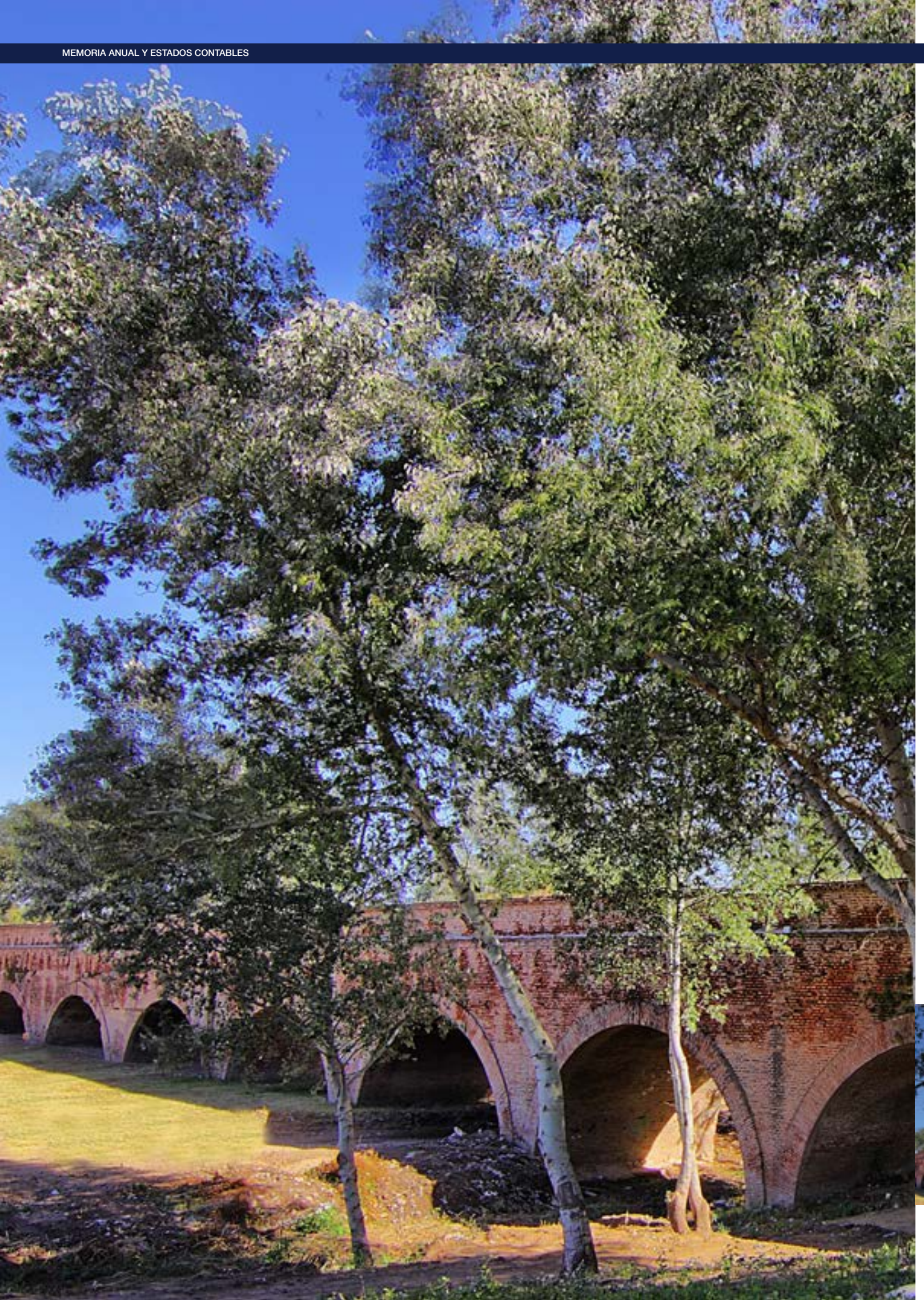
2010

Características

Ingreso de jerarquía - Infraestructura integral subterránea - Pavimentación - Vigilancia

-
- El proyecto se encuentra 100% terminado y ha sido sumamente exitoso en su estrategia comercial, ya que quedó totalmente vendido aún antes de su lanzamiento formal, ya en el año 2010.
 - Durante este ejercicio se terminó de dar posesión a los lotes que estaban pendientes de entregar.





MIRADORES DE MANANTIALES

Categoría

Urbanización con vigilancia

Superficie del terreno

231.068 m²

Ubicación

Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

Unidades

518 lotes de 250 m²

Año de inicio

2011

Características

Ingreso de jerarquía - Infraestructura integral subterránea - Pavimentación - Vigilancia

-
- En su Primera etapa de 255 lotes se ha comercializado al 31 de diciembre de 2013 en un 76%. El mismo contribuyó a la revalorización y desarrollo de Manantiales Ciudad Nueva.
 - El proyecto muestra su crecimiento con el lanzamiento de la Segunda etapa durante el segundo semestre del 2013, la cual cuenta con 263 lotes de los cuales ya se concretaron 22 operaciones al 31 de diciembre de 2013.



PARTICIPACIÓN DE EDISUR EN FIDEICOMISOS

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

- o Fideicomiso Manantiales
- o Fideicomiso Inmobiliario Altos de Manantiales
- o Fideicomiso Inmobiliario Santina Norte
- o Fideicomiso Altos de la Cañada







CASONAS DE MANANTIALES

Categoría

Condominio Privado.

Ubicación

Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba.

Año de inicio: 2009

Superficie del terreno

13.315 m²

Superficie cubierta

12.133 m²

Unidades

4 Casonas – 120 departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios – Balcones con asadores.

Características

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

Amenities

Club House – Quincho con asadores - Pileta – Gimnasio

- Las primeras dos casonas tienen un porcentaje comercializado del 88% sobre 60 unidades, y en un 51% sobre el total de unidades del emprendimiento.
- Como novedad, cabe destacar, que en el mes de Febrero del 2014 se escrituraron 35 unidades de las Casonas 1 y 2 que se habían vendido con el crédito Tu Casa del Banco de la Provincia de Córdoba.
- La Casona 3 cuenta con 32 unidades de las cuales 8 ya están comercializadas al 31 de diciembre del 2013.
- Con respecto a la obra, la tercer casona de encuentra en la etapa final de terminaciones.





RIBERAS DE MANANTIALES

Categoría

Urbanización con vigilancia

Ubicación

Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

Año de inicio

2010

Superficie del terreno

134.601 m²

Unidades

218 lotes de 360 m²

Características

Ingreso de jerarquía - Infraestructura integral subterránea - Pavimentación - Vigilancia

Amenities

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

-
- Este emprendimiento arroja un porcentaje del 91% de boletos firmados sobre un total de 218 lotes lo cual afirma la aprobación de los clientes en este proyecto.
 - Durante este ejercicio 23 familias ya comenzaron a construir sus casas.
 - En el mes de Abril del 2014, se iniciará con las obras de Ingreso Principal y Club House.





AMPLIACIÓN ALTOS DE MANANTIALES

Categoría

Urbanización con vigilancia

Unidades

49 lotes de 360 m²

Ubicación

Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

Características

Ingreso de jerarquía - Infraestructura integral subterránea - Pavimentación - Vigilancia

Año de inicio

2013

Amenities

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

Superficie del terreno

21.222 m²

-
- En este proyecto es importante destacar el comercial que se realizó durante el ejercicio llegando al 71% de boletos firmados del total de 49 lotes, continuando con el éxito del emprendimiento Altos de Manantiales.
 - Es importante destacar que los lotes de este emprendimiento son apto dúplex lo que hace más atractivo al producto, especialmente para inversores y facilita la venta.
 - La obra se encuentra en su etapa inicial, realizándose los trabajos preliminares y apertura de calles.





ALTOS DE MANANTIALES

Categoría

Urbanización con vigilancia

Ubicación

Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2006

Superficie del terreno

128.700 m²

Unidades

255 lotes de 360 m²

Características

Ingreso de jerarquía - Infraestructura integral subterránea - Pavimentación - Vigilancia

Amenities

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

-
- Este proyecto se encuentra finalizado y consolidado. Fue el que permitió y facilitó el desarrollo posterior del resto de Manantiales Ciudad Nueva.
 - Quedan disponibles 4 lotes del total de 255 lotes.
 - La obra está en su etapa final mostrando un 92% de avance.





SANTINA NORTE

Categoría

Urbanización con vigilancia

Ubicación

Zona Noroeste de la ciudad de Córdoba

Año de inicio

2011

Superficie del terreno

339.194 m²

Unidades

394 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.

-
- Fue el primer emprendimiento con el que la empresa desembarca en la zona norte ofreciendo lotes de 600 m²
 - La comercialización del proyecto se desarrollo con éxito. Al 31 de diciembre del 2013 cuenta con 338 operaciones concertadas que representan un 86% del total del emprendimiento.
 - Se encuentra en plena ejecución de obras de infraestructura básica para abastecer de servicios al barrio.





LA CASCADA

Categoría

Country

Ubicación

Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

Superficie del terreno

1.200.000 m²

Unidades

412 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 - Quincho con asador - Canchas de fútbol y tenis - Gimnasio - Sala Multiuso

-
- Edisur llega a “La Cascada” como parte de su nueva estrategia de “Desarrollista de desarrollos en marcha”.
 - El emprendimiento ubicado en la Zona Sur de la ciudad, cuenta con el proyecto del anillo de circunvalación que lo distingue y realza. Se realiza en etapas.
 - En su primera etapa Edisur S.A. asume la comercialización de 157 lotes de los cuales al 31 de diciembre de 2013 se han vendido 57 unidades.



ENTORNO DE LOS PROYECTOS: OBRAS PARA LA CIUDAD

Edisur S.A., en su carácter de fiduciante y beneficiario del Fideicomiso Manantiales, continuó durante el 2013 la ejecución de las obras del Convenio Urbanístico firmado con la Municipalidad de Córdoba con el objetivo de recuperar socio, ambiental y paisajísticamente el sector sudoeste de Córdoba, prácticamente olvidado y oculto en la basura y el abandono. A partir de un esfuerzo conjunto entre el sector público y el privado, las obras encaradas permiten poner en valor uno de los lugares más emblemáticos de Córdoba: el arroyo La Cañada.

Los beneficios ambientales implican la recuperación, saneamiento e integración al paisaje urbano de la cuenca alta del Arroyo La Cañada y del canal Maestro Sur, mientras los beneficios urbanísticos posibilitan la conectividad vial y provisión de servicios en el sector. Las obras también conllevan un impacto positivo desde el punto de vista socio económico, desde que posibilitan la integración y contención de los habitantes del Barrio Estación Flores, así como externalidades positivas sobre otras zonas deprimidas de la ciudad donde se construyen dispensarios y se proveen redes de servicios.

El plan de obras está planteado en tres etapas, de las cuales la primera y la segunda se encuentran 100% finalizadas, mientras que la última se encuentra en pleno avance.

En cumplimiento de las obras comprometidas, se intervino prolongando por más de 1.400 metros lineales la Av. Cruz Roja Argentina en 4 carriles (a partir de la calle Río Negro) y, actualmente, se trabaja en la apertura de más de 1.200 metros de esta misma avenida, continuando la Ronda Urbana. Además, se realizó el entubamiento, pavimentación e iluminación en 660 metros sobre el Canal Renault y de 200 metros del Canal Anizacate.

Otra obra de envergadura es la costanera del Arroyo La Cañada que en este sector suroeste de la ciudad recorre más de 2 km de largo, atravesando el emprendimiento Manantiales Ciudad Nueva. En todo el tramo, se pavimentó más de 4.200 metros lineales y se instalaron más de 180 luminarias en este recorrido. Asimismo, se concretó la construcción del primer puente de 4 carriles sobre el Arroyo La Cañada en la Av. Cruz Roja (9 metros de alto, 15 metros de ancho y 20 metros de largo).

Se recuperó el espacio verde del arroyo La Cañada, como un nuevo parque para Córdoba diseñado para la apropiación y el disfrute de los vecinos. El mismo implica 14 hectáreas que, junto a las 6 hectáreas del Canal Maestro Sur también saneado y recuperado, totalizan 20 hectáreas de espacio verde que se incorporan a la ciudad poniendo en valor un lugar emblemático: La Cañada. Esta intervención, que implica el equipamiento y la iluminación, permite sumar un nuevo parque a los 14 existentes en la ciudad.

La recuperación del paseo de La Cañada permite recorrer unos 4.000 metros lineales, desde calle Malagueño hasta Circunvalación, en óptimas condiciones de infraestructura, seguridad y paisajismo.



Recuperación de testimonio histórico en Manantiales: Acueducto 7 Alcantarillas

HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO

- I. 18 de Abril de 2013: Presentación pública de las obras realizadas en el marco de los compromisos asumidos en el Convenio Urbanístico firmado con la Municipalidad de Córdoba, ante autoridades de gobierno provincial y municipal, medios de prensa, propietarios y empleados. Se recorrió el sector y se constató la puesta en valor del acueducto Las Siete Alcantarillas, la pavimentación de márgenes del arroyo La Cañada, la materialización de puente y cruce del arroyo, entre otras obras.
- II. 24 de Julio de 2013: Firma convenio marco con Banco Roela para otorgar a nuestros clientes financiación en 48 cuotas. Dicho convenio resulta un gran avance, para disminuir aun más los riesgos que importan las operaciones financiadas.
- III. 30 de Septiembre de 2013: Recibe el “Premio a la Creatividad Inmobiliaria 2012” organizado por el portal especializado Reporte Inmobiliario, distinguiendo a su producto Plan MIO, que fue elegido entre 8 propuestas y logró sumar la mayor cantidad de votos on line. El premio destaca a aquellos actores que participan del negocio inmobiliario con creatividad e innovación, haciendo conocer y difundiendo sus propuestas como un medio para incentivar la búsqueda de nuevos caminos que potencien el crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario en la República Argentina.
- IV. 17 de Diciembre de 2013: Asamblea aprueba aumento de capital de \$9.400.000 quedando el mismo en \$ 9.900.000, manteniéndose las mismas participaciones accionarias.
- V. Diciembre 2013: Se comenzó a construir el edificio corporativo de EDISUR S.A. que quedará localizado en el corazón de su proyecto de mayor envergadura: Manantiales Ciudad Nueva. Con un diseño moderno e imponente, logrará de esta manera potenciar el desarrollo de la zona, jerarquizando el entorno de sus emprendimientos, y además permitirá avanzar en la mixtura de proyectos residenciales-comerciales que propone su master plan.
- VI. 30 de Diciembre de 2013: Contrato de mutuo dinerario con garantía hipotecario, con Banco de la Nación Argentina S.A. El crédito se utilizará para financiar las obras de infraestructura básica para el emprendimiento denominado “Claros del Bosque III” (comercializado como “Claros Village”). Ya se ha realizado un primer desembolso de \$10.000.000.

PROYECCIONES FUTURAS

Se proyecta que los precios de las viviendas se muevan en torno a la inflación del país.

Con respecto a la oferta futura de viviendas, los permisos de edificación se han mantenido activos.

Los principales referentes del sector prevén un año con crecimiento moderado hasta tanto se establezcan las variables económicas del país. En tanto, la inestabilidad económica y el aumento de las tasas de interés podrían postergar algunas decisiones de compra de inmuebles.

Sin embargo, los movimientos de mercado con los que cerró el año 2013 –y se espera continúen en 2014– siguen posicionando al inmueble como una de las alternativas más atractivas de inversión, al cumplir una doble función: son bienes de consumo para quienes buscan una vivienda propia, y también un mecanismo de rentabilidad y resguardo de valor frente a escenarios de vulnerabilidad económica.

La empresa, por su parte, tiene proyectado continuar la estrategia de alianzas con otros desarrollistas o grandes inversores, en atención a los excelentes resultados del ejercicio que resultan de aprovechar la disponibilidad de tierras. De este modo se acelera la consolidación de sus emprendimientos y se acentúa la apreciación de la tierra.

Con este enfoque, la sociedad estima potenciar su exitosa experiencia en el megaemprendimiento de Manantiales Ciudad Nueva.

La construcción de su edificio corporativo en el corazón mismo del mencionado emprendimiento impactará positivamente en la revalorización del sector, al aportar una mixtura de actividades y proyectos en su master plan y jerarquizar el entorno con la presencia corporativa de una marca líder.

Al mismo tiempo, Edisur S.A. visualiza concretas oportunidades de expansión en terrenos adyacentes a Manantiales Ciudad Nueva, que permitan generar una conexión de alto impacto en materia de circulación y residencia, y podrían fomentar así una potente sinergia comercial.

Para este año, Edisur S.A. tiene planificado comenzar la comercialización de nuevas unidades en condominios en Manantiales, lanzar una segunda etapa del formato housing y un concepto novedoso de Casas Patio con el que pretende reposicionar la oferta residencial en la ampliación de Altos de Manantiales. Además, planea incrementar sus propuestas comerciales de lotes a la venta, atentos a la gran demanda de esta tipología y al excelente ritmo de venta registrado, lanzando una segunda etapa de lotes en el country La Cascada y reforzando la promoción para los proyectos Miradores de Manantiales y Claros Village.

Con el mismo impulso, mantendrá el ritmo sostenido de obras para concluir los proyectos de Casonas del Sur II, Casonas de Manantiales, actualmente en su fase final de avance.

Se tiene bajo análisis la posibilidad de estudiar y aplicar sistemas de construcción en serie para abordar proyectos dirigidos a la clase media, que apunten a cubrir las tremendas necesidades insatisfechas de un mercado donde el déficit habitacional en Argentina llega a casi 3 millones de viviendas, según los datos difundidos por distintas organizaciones sociales, y en Córdoba rondaría las 150 mil viviendas.

La empresa también pretende agudizar su creatividad financiera, tanto para ofrecer nuevas propuestas de financiamiento a sus clientes como para obtener mejores condiciones en la captación de fondos.

La sociedad es consciente de los esfuerzos que debe dedicar a la mejora de sus procesos, por lo que seguirá con su programa de perfeccionamiento y ajuste de la mano de las certificaciones ya conseguidas.

Encarar estas actividades exige al management de la empresa profesionalizarse de manera tal que integre una visión general de su estructura junto a competencias específicas y de interrelación contundentes a fin de generar la dinámica y fuerza necesarias en sus equipos y sus entornos.

Por último, todas las acciones, actividades, planes, programas y propuestas seguirán guiadas por una clara manifestación de principios y valores de integridad, dinamismo, calidad, innovación y compromiso, contemplando al mapa completo de los sectores de interés, desde los clientes, los empleados, proveedores, asesores y socios, hasta las organizaciones, instituciones públicas y privadas y la comunidad en general.

Así, con una activa política de búsqueda de nuevas oportunidades y mercados, un intenso esfuerzo por generar y avanzar en sus proyectos actuales y futuros, una clara estrategia de crecimiento y solidez y una profunda vocación de transformación y servicio, Edisur S.A. entiende que el mercado argentino aún presenta enormes oportunidades que podrán ser aprovechadas y potenciadas.

El Directorio desea expresar su agradecimiento y satisfacción por la labor desempeñada por los asesores, empleados y demás colaboradores de la Sociedad.

EL DIRECTORIO

Córdoba, 26 de Marzo de 2014.

ESTADOS CONTABLES

POR EL EJERCICIO ANUAL NUMERO 9 INICIADO EL 01 DE ENERO DE 2013, EXPRESADO EN MONEDA HOMOGENEA (PESOS) DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2013, 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 |
| INSCRIPCION EN INSPECCION DE PERSONAS JURIDICAS: | Del Estatuto: Resolución N° 1423 / 2005 -B- De las modificaciones: Resolución N° 737 / 2006 -B- |
| FECHA DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO SOCIAL: | 28/11/2104 |

| COMPOSICION 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 Norez Martínez 2649 7° D - Barrio Jardín - C.P. 5014 - Córdoba

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31/12/2013

Comparativo con el ejercicio finalizado el 31/12/2012

Cifras expresadas en Pesos

| | 31/12/2013 | 31/12/2012 | PASIVO | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| ACTIVO | | | PASIVO CORRIENTE | | |
| ACTIVO CORRIENTE | | | | | |
| Disponibilidades (Nota 1) | 20.371.380,64 | 9.083.634,90 | Deudas Comerciales (Nota 7) | 22.264.504,83 | 14.488.356,67 |
| Créditos por Ventas (Nota 2) | 15.775.982,29 | 7.695.338,14 | Remun. y Cargas Sociales (Nota 8) | 1.372.222,12 | 723.564,83 |
| Otros Créditos (Nota 3) | 3.506.765,63 | 3.921.429,79 | Cargas Fiscales (Nota 9) | 2.937.557,59 | 1.207.767,69 |
| Inversiones (Nota 4) | 101.385,81 | 77.290,05 | Anticipos de Clientes (Nota 10) | 48.560.188,42 | 23.730.031,40 |
| Bienes de Cambio (Nota 5) | 77.474.563,84 | 42.225.985,07 | Préstamos (Nota 11) | 15.850.989,61 | 10.377.984,70 |
| Otros Activos (Nota 6) | 20.876.279,27 | 7.837.647,40 | Otras Deudas (Nota 12) | 11.732.337,85 | 268.242,38 |
| TOTAL ACTIVO CORRIENTE | 138.106.377,48 | 70.841.325,35 | TOTAL PASIVO CORRIENTE | 102.717.810,42 | 50.793.947,67 |
| ACTIVO NO CORRIENTE | | | PASIVO NO CORRIENTE | | |
| Créditos por Ventas (Nota 2) | 27.278.309,51 | 0,00 | Deudas Comerciales (Nota 7) | 11.706.271,00 | 4.501.530,00 |
| Otros Créditos (Nota 3) | 19.401.488,76 | 13.135.620,34 | Cargas Fiscales (Nota 9) | 31.218.616,85 | 19.630.549,78 |
| Inversiones (Nota 4, Anexo C) | 309.009,00 | 310.059,65 | Anticipos de Clientes (Nota 10) | 15.163.416,77 | 24.980.918,53 |
| Bienes de Cambio (Nota 5) | 69.650.629,51 | 78.503.147,62 | Préstamos (Nota 11) | 33.189.079,12 | 27.932.190,10 |
| Otros Activos (Nota 6) | 20.708.488,78 | 6.037.154,13 | Otras Deudas (Nota 12) | 171.248,00 | 52.300,50 |
| Bienes de Uso (Anexo A) | 4.456.653,03 | 3.897.537,32 | TOTAL PASIVO NO CORRIENTE | 91.448.631,74 | 77.097.488,91 |
| Activos Intangibles (Anexo B) | 2.160,00 | 2.890,00 | TOTAL PASIVO | 194.166.442,16 | 127.891.436,58 |
| TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE | 141.806.718,59 | 101.886.399,06 | PATRIMONIO NETO | | |
| | | | (según estado correspondiente) | | |
| TOTAL ACTIVO | 279.913.096,07 | 172.727.724,41 | TOTAL PASIVO + PN | 279.913.096,07 | 172.727.724,41 |

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

Véase mi informe de fecha 25 de marzo de 2014



PABLO J. CENTENO
Contador Público U.N.C.
Matrícula Nro. 10.08457.3
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

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31/12/2013
Comparativo con el ejercicio anterior

Cifras Expresadas en Pesos

| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Ingresos por Ventas | 71.961.577,24 | 25.582.465,09 |
| Costo de Ventas (Anexo F) | (41.469.513,67) | (20.810.509,68) |
| Resultado Bruto | <u>30.492.063,57</u> | <u>4.771.955,41</u> |
| Resultado por Valuación de Bienes de Cambio al Valor Neto de Realización (Nota 15) | 13.316.645,01 | 12.306.441,56 |
| Gastos de Administración (Anexo H) | (1.641.429,09) | (1.173.962,20) |
| Gastos de Comercialización (Anexo H) | (8.330.966,59) | (5.040.415,55) |
| Resultados Financieros y por Tenencia | | |
| Generados por Activos (Nota 13) | 3.396.791,29 | 1.234.498,82 |
| Generados por Pasivos (Nota 13) | (3.968.645,59) | (2.995.316,22) |
| Otros Ingresos y Egresos (Nota 14) | 22.574.437,22 | 4.472.641,38 |
| Resultado antes del Impuesto a las Ganancias | <u>55.838.895,82</u> | <u>13.575.843,20</u> |
| Impuesto a las Ganancias | (14.928.529,74) | (4.496.274,11) |
| Resultado del ejercicio: Ganancia | <u>40.910.366,08</u> | <u>9.079.569,09</u> |
| Resultado por acción ordinaria | | |
| Cantidad de Acciones | 990.000 | 50.000 |
| Resultado por Acción (Básico) | 41,32 | 181,59 |

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

Véase mi informe de fecha 25 de marzo de 2014



PABLO J. CENTENO
 Contador Público U.N.C.
 Matricula Nro. 10.08457.3
 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

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31/12/2013**
Comparativo con el ejercicio anterior

Cifras expresadas en Pesos

| RUBROS | Aportes de los Propietarios | | | Resultados Acumulados | | | | TOTALES | | |
|---|-----------------------------|---------------------|--------------|-----------------------|---------------------|---------------|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | Capital Suscripto | Ajustes del Capital | Total | Ganancias Reservadas | | | Resultados no Asignados | Total | AL 31/12/2013 | AL 31/12/2012 |
| | | | | Reserva Legal | Reserva Facultativa | Total | | | | |
| Saldo al inicio del ejercicio | 500.000,00 | 0,00 | 500.000,00 | 100.000,00 | 13.779.961,67 | 13.879.961,67 | 50.086.875,94 | 63.966.837,61 | 64.466.837,61 | 50.890.994,41 |
| Modificación de saldos (Nota N° 20) | | | | | | | (19.630.549,78) | (19.630.549,78) | (19.630.549,78) | (15.134.275,67) |
| Saldo al inicio del ejercicio modificados | 500.000,00 | 0,00 | 500.000,00 | 100.000,00 | 13.779.961,67 | 13.879.961,67 | 30.456.326,16 | 44.336.287,83 | 44.836.287,83 | 35.756.718,74 |
| Acta de Asamblea del 8/4/2013 | | | | | 13.575.843,20 | 13.575.843,20 | (13.575.843,20) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Acta de Asamblea del 17/12/2013 | 9.400.000,00 | | 9.400.000,00 | | | | (9.400.000,00) | (9.400.000,00) | 0,00 | 0,00 |
| Resultado del ejercicio: Ganancia | | | | | | | 40.910.366,08 | 40.910.366,08 | 40.910.366,08 | 9.079.569,09 |
| Saldo al Cierre del ejercicio | 9.900.000,00 | 0,00 | 9.900.000,00 | 100.000,00 | 27.355.804,87 | 27.455.804,87 | 48.390.849,04 | 75.846.653,91 | 85.746.653,91 | 44.836.287,83 |

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

Véase mi informe de fecha 25 de marzo de 2014



PABLO J. CENTENO
Contador Público U.N.C.
Matrícula Nro. 10.08457.3
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

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31/12/2013
Comparativo con el ejercicio anterior

Cifras expresadas en Pesos

| VARIACIONES DEL EFECTIVO | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|---|----------------------|---------------------|
| Efectivo al Inicio | 9.083.634,90 | 3.530.981,51 |
| Efectivo al cierre (Nota 1) | 20.371.380,64 | 9.083.634,90 |
| Aumento (Disminución) neta del Efectivo | 11.287.745,74 | 5.552.653,39 |
| CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO | | |
| ACTIVIDADES OPERATIVAS | | |
| Resultado del ejercicio: Ganancia | 40.910.366,08 | 9.079.569,09 |
| Mas (Menos): Intereses sobre Deudas devengados en el ejercicio e Impuesto a las Ganancias devengado en el ejercicio | 9.858.216,99 | 6.406.505,24 |
| Variación por diferencia de cotización de Obligaciones Negociables | 14.928.529,74 | 4.496.274,11 |
| | 2.460.200,00 | 1.462.350,00 |
| Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas: | | |
| Depreciación de Bienes de Uso | 503.324,51 | 383.816,91 |
| Amortización de Activos Intangibles | 720,00 | 720,00 |
| Cambios en Activos y Pasivos Operativos: | | |
| (Aumento) Disminución en Créditos por Ventas | (35.358.953,66) | 279.446,45 |
| (Aumento) Disminución en Otros Créditos | (2.034.321,97) | (2.662.535,29) |
| (Aumento) Disminución en Bienes de Cambio | (26.396.080,66) | (26.082.706,23) |
| Aumento (Disminución) en Deudas Comerciales | 14.980.889,16 | 3.956.331,37 |
| Aumento (Disminución) en Remun. y Cs. Sociales | 648.657,29 | 253.532,37 |
| Aumento (Disminución) en Cargas Fiscales | (1.570.420,83) | 739.946,08 |
| Aumento (Disminución) en Anticipos de Clientes | 15.012.655,26 | 19.118.921,17 |
| Aumento (Disminución) en Otras Deudas | 11.585.042,97 | 58.264,54 |
| Impuesto a las Ganancias Pagado | 0,00 | 0,00 |
| Sub-Total | (22.628.487,93) | (3.954.262,63) |
| Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas | 45.528.824,88 | 17.490.435,81 |
| ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | |
| Adquisición de Bienes de Uso y Activos Intangibles | (1.064.963,30) | (1.227.454,35) |
| Ventas netas de Bienes de Uso | 2.523,08 | 0,00 |
| Fideicomiso Inmobiliario Altos de Manantiales | 767.462,32 | 507.867,93 |
| Fideicomiso Manantiales | (219.022,69) | (77.729,60) |
| Fideicomiso Altos de la Cañada | (13.806.094,19) | (874.468,47) |
| Fideicomiso Inmobiliario Santina Norte | (7.312.469,80) | (3.822.101,19) |
| Fideicomiso Torres de Manantiales I | (6.970.214,00) | 0,00 |
| Fideicomiso Altos de la Cañada | (169.608,16) | 0,00 |
| Participación en Sociedades | 0,00 | 0,00 |
| Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades de inversión | (28.772.386,74) | (5.493.885,68) |
| ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN | | |
| Toma de (pago de) Endeudamiento Bancario y Financiero | 11.167.284,86 | 13.786.277,61 |
| Emisión (Pago de amortización/rescate) de Obligac. Negociables | (2.835.300,00) | (6.059.950,00) |
| Préstamos Otorgados | (3.816.882,29) | (7.844.902,73) |
| Bonos Boncor 2017 | (23.045,11) | 15.762,56 |
| Intereses sobre deudas pagados en el ejercicio | (9.960.749,86) | (6.341.084,18) |
| Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades de financiación | (5.468.692,40) | (6.443.896,74) |
| AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO | 11.287.745,74 | 5.552.653,39 |

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

Véase mi informe de fecha 25 de marzo de 2014



PABLO J. CENTENO
 Contador Público U.N.C.
 Matrícula Nro. 10.08457.3
 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
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31/12/2013
Comparativo con el ejercicio anterior****BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES**

Los estados contables están expresados en moneda homogénea, habiendo utilizado como tal a la moneda nominal, de acuerdo a lo establecido en las normas contables profesionales vigentes.

Las normas contables más relevantes aplicadas por la Sociedad para la preparación de estos Estados Contables son las siguientes:

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 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) y las Resoluciones del Consejo Profesional de Ciencias Económicas (CPCE) de Córdoba y considerando las disposiciones de la Comisión Nacional de Valores (CNV).

A continuación se indican los principales criterios de valuación adoptados:

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 éste rubro los inmuebles destinados a la venta o a construcción y venta, los materiales destinados a obras y los anticipos efectuados por compras de bienes de cambio.

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.

Los terrenos ubicados sobre la Av. de Circunvalación a la altura de la Estación Barrio Las Flores de la Ciudad de Córdoba, sobre los cuales no se han iniciado tareas de urbanización a la fecha de cierre, se encuentran valuados al valor de reposición según surge de tasación realizada por profesional independiente, en función de las características propias de éstos inmuebles, su posibilidad de comercialización y de los usos probables.

Las restantes unidades en construcción y demás bienes de cambio, a su costo incurrido.

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.

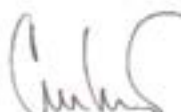
Participación permanente en Sociedades: Se han valuado al valor patrimonial proporcional de la inversión determinado en base a estados contables de la sociedad emisora, preparados siguiendo similares normas contables utilizadas por la Sociedad.

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.

Otros Activos: 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.

Costos Financieros: De acuerdo a lo establecido en la sección 4.2.7.2 de la Resolución Técnica N° 17 de la FACPCE, la Sociedad ha activado los costos financieros específicos derivados de la utilización de capital ajeno en el rubro bienes de cambio -en razón de tratarse de bienes de producción prolongada- por un importe total de \$ 9.179.787,11 en el presente ejercicio.

Véase mi informe de fecha 25 de marzo de 2014



PABLO J. CENTENO
Contador Público U.N.C.
Matrícula Nro. 10.08457.3
C.P.C.E. Córdoba



RUBEN H. BECCACECE
Presidente

Impuesto a las ganancias: A partir del presente ejercicio, el cargo por impuesto a las ganancias se determina 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.

Por la aplicación de éste criterio de medición distinto al utilizado en el ejercicio anterior, se procedió a corregir la medición contable al inicio del ejercicio, de acuerdo a lo establecido en normas contables profesionales vigentes (ver detalle en Nota N° 20).

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 virtud de las normas 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 31/12/2012.

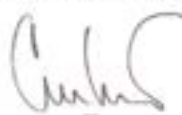
A los efectos de la presentación comparativa, se efectuaron las reclasificaciones o adecuaciones necesarias sobre los estados contables del ejercicio anterior para exponerlos sobre bases uniformes. Estas adecuaciones en la información comparativa no afectan a los estados contables correspondientes a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

COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS DE LOS ESTADOS CONTABLES:

La composición de los principales rubros que integran el patrimonio y los resultados de la Sociedad, se informa mediante las siguientes notas:

| NOTA N° 1: | DISPONIBILIDADES | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|-------------------|---|----------------------|---------------------|
| | Caja | 773.074,67 | 500.426,00 |
| | Caja en Moneda Extranjera (Anexo G) | 9.056.443,50 | 6.919.721,00 |
| | Fondos a Rendir | 14.000,00 | 14.536,38 |
| | Bancos Cta. Cte. | 2.991.180,67 | 23.506,13 |
| | Depósitos pend. de acreditación | 50.000,00 | 0,00 |
| | Valores a Depositar | 6.932.146,34 | 1.625.445,39 |
| | Valores en garantía | 554.535,46 | 0,00 |
| | TOTAL | 20.371.380,64 | 9.083.634,90 |
| | | | |
| NOTA N° 2: | CREDITOS POR VENTAS | | |
| | <u>Corrientes:</u> | | |
| | Deudores por Ventas | 12.531.907,40 | 6.607.707,50 |
| | Deudores por Ventas en Mon. Extranjera (Anexo G) | 1.203.058,37 | 1.087.630,64 |
| | Deudores por Ventas a Plazo | 2.041.016,52 | 0,00 |
| | Subtotal Corrientes | <u>15.775.982,29</u> | <u>7.695.338,14</u> |
| | <u>No Corrientes:</u> | | |
| | Deudores por Ventas a Plazo | 4.082.033,05 | 0,00 |
| | Deudores por Ventas a Plazo en Mon.Ext. (Anexo G) | 23.196.276,46 | 0,00 |
| | Subtotal No Corrientes | <u>27.278.309,51</u> | <u>0,00</u> |
| | TOTAL | 43.054.291,80 | 7.695.338,14 |
| | | | |
| NOTA N° 3: | OTROS CREDITOS | | |
| | <u>Corrientes:</u> | | |
| | Deudores por Publicidad Revista Cálamo | 377.161,41 | 105.780,05 |
| | Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta | 1.080.878,73 | 1.948.159,25 |
| | Anticipos Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta | 615.811,28 | 237.330,84 |
| | Otros Créditos Impositivos | 380.525,17 | 1.005.405,69 |
| | Soc. art. 33 Ley 19.550 | 160.222,91 | 54.083,94 |
| | Intereses pagados por adelantado | 169.049,38 | 235.283,77 |
| | Créditos Varios | 723.116,75 | 335.386,25 |
| | Subtotal Corrientes | <u>3.506.765,63</u> | <u>3.921.429,79</u> |

Véase mi informe de fecha 25 de marzo de 2014



PABLO J. CENTENO
Contador Público U.N.C.
Matrícula Nro. 10.08457.3
C.P.C.E. Córdoba



RUBEN H. BECCACECE
Presidente

NOTA N° 3: OTROS CREDITOS (Continuación)

| | | |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| No Corrientes: | | |
| Préstamos Financieros otorgados | 15.616.220,78 | 11.799.338,49 |
| Intereses devengados a Cobrar | 3.785.267,98 | 1.336.281,85 |
| Subtotal No Corrientes | 19.401.488,76 | 13.135.620,34 |
| TOTAL | 22.908.254,39 | 17.057.050,13 |

Los préstamos financieros otorgados corresponden al "Contrato Plurilateral de Asistencia Financiera Recíproca" suscrito por diversas Sociedades del denominado "Grupo Edisur", el cual tiene por objeto otorgar financiamiento para los distintos proyectos inmobiliarios que dichas Sociedades 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 2015.

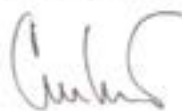
NOTA N° 4: INVERSIONES

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Corrientes: | | |
| Bonos Boncor 2017 (Anexo G) | 98.835,22 | 74.389,48 |
| Intereses a Cobrar | 2.550,59 | 2.900,57 |
| Subtotal Corrientes | 101.385,81 | 77.290,05 |
| No Corrientes: | | |
| Bonos Boncor 2017 (Anexo G) | 296.509,00 | 297.559,65 |
| Participación permanente en Sociedades (Anexo C) | 12.500,00 | 12.500,00 |
| Subtotal No Corrientes | 309.009,00 | 310.059,65 |
| TOTAL | 410.394,81 | 387.349,70 |

NOTA N° 5: BIENES DE CAMBIO

| | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Corrientes: | | |
| Obras en curso: | | |
| Casonas del Sur II | 29.609.763,92 | 22.334.689,54 |
| Terranova | 684.643,56 | 1.420.357,63 |
| Altos de Manantiales | 397.332,85 | 2.622.131,83 |
| Claros del Bosque | 2.257.515,32 | 6.892.162,82 |
| Cañuelas Village | 0,00 | 1.862.769,53 |
| Miradores de Manantiales | 35.645.741,00 | 0,00 |
| Materiales de construcción | 778.700,08 | 573.810,95 |
| Anticipos por compra de Materiales | 4.573.492,32 | 2.486.471,09 |
| Inmuebles recibidos en parte de pago | 2.114.386,40 | 3.585.571,21 |
| Aporte Irrevocable Urbanización Claros del Bosque S.A. | 216.519,64 | 438.840,67 |
| Participación en Urbanizaciones Residenciales | 53.608,00 | 9.180,00 |
| Otros bienes de cambio | 1.142.880,75 | 0,00 |
| Subtotal Corrientes | 77.474.583,84 | 42.225.985,07 |
| No Corrientes: | | |
| Anticipos por compra de Inmuebles | 4.664.796,38 | 4.664.796,38 |
| Obras en curso: | | |
| Casonas del Sur II | 5.145.547,71 | 16.506.231,82 |
| Claros del Bosque | 10.708.942,12 | 3.000.000,00 |
| Miradores de Manantiales | 4.571.698,85 | 11.851.700,80 |
| Terrenos para futuros proyectos | 44.559.644,45 | 42.480.418,62 |
| Subtotal No Corrientes | 69.650.629,51 | 78.503.147,62 |
| TOTAL | 147.125.213,35 | 120.729.132,69 |

Véase mi informe de fecha 25 de marzo de 2014



PABLO J. CENTENO
Contador Público U.N.C.
Matrícula Nro. 10.08457.3
C.P.C.E. Córdoba



RUBEN H. BECCACECE
Presidente

NOTA N° 6: OTROS ACTIVOS

| | | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| <u>Corrientes:</u> | | |
| Fideicomiso Inmobiliario Altos de Manantiales | 7.070.185,08 | 7.837.647,40 |
| Fideicomiso Altos de la Cañada | 13.806.094,19 | 0,00 |
| Subtotal Corrientes | <u>20.876.279,27</u> | <u>7.837.647,40</u> |
| <u>No Corrientes:</u> | | |
| Fideicomiso Manantiales | 509.245,69 | 290.223,00 |
| Fideicomiso Inmobiliario Santina Norte | 13.059.400,93 | 5.746.931,13 |
| Fideicomiso Torres de Manantiales I | 6.970.214,00 | 0,00 |
| Fideicomiso Altos de la Cañada | 169.608,16 | 0,00 |
| Subtotal No Corrientes | <u>20.708.468,78</u> | <u>6.037.154,13</u> |
| TOTAL | <u>41.584.748,05</u> | <u>13.874.801,53</u> |

NOTA N° 7: DEUDAS COMERCIALES

| | | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| <u>Corrientes:</u> | | |
| Proveedores | 1.707.926,71 | 2.165.266,72 |
| Valores Girados a Pagar | 16.320.918,56 | 9.201.441,57 |
| Provisión Proveedores | 693.928,43 | 279.922,03 |
| Fondos de Reparación a Pagar | 400.464,38 | 460.566,00 |
| Oblig. a Pagar por Compra de Inmuebles | 2.094.321,03 | 592.321,03 |
| Oblig. a Pagar por Compra de Inmuebles en M.Ext. (Anexo G) | 381.478,50 | 287.703,00 |
| Otras Deudas Comerciales | 664.576,65 | 1.500.464,52 |
| Otras Deudas Comerciales en Mon. Extr. (Anexo G) | 890,57 | 671,80 |
| Subtotal Corrientes | <u>22.264.504,83</u> | <u>14.488.356,67</u> |
| <u>No Corrientes:</u> | | |
| Obligaciones a Pagar por Compra de Inmuebles | 10.502.460,00 | 3.000.000,00 |
| Otras Deudas Comerciales | 1.203.811,00 | 1.501.530,00 |
| Subtotal No Corrientes | <u>11.706.271,00</u> | <u>4.501.530,00</u> |
| TOTAL | <u>33.970.775,83</u> | <u>18.989.886,67</u> |

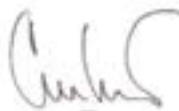
NOTA N° 8: REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES

| | | |
|----------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Remuneraciones a Pagar | 494.789,87 | 333.663,68 |
| Aportes y Contribuciones a Pagar | 877.432,25 | 389.901,15 |
| TOTAL | <u>1.372.222,12</u> | <u>723.564,83</u> |

NOTA N° 9: CARGAS FISCALES

| | | |
|---|---------------------|---------------------|
| <u>Corrientes:</u> | | |
| Provisión impuesto a las ganancias | 3.516.938,27 | 0,00 |
| Pago a cuenta IGMP | (1.844.758,72) | 0,00 |
| Retenciones y percepciones Imp. a las Ganancias | (222.326,61) | 0,00 |
| Retenciones a Depositario | 26.637,49 | 24.916,91 |
| Tasa Comercio e Industria Munic. Cba. a Pagar | 49.680,86 | 265.131,90 |
| Imp. Inmobiliarios a Pagar | 695.844,39 | 386.079,46 |
| Imp. automotores a pagar | 1.920,25 | 0,00 |
| Plan de Pago Ing. Brutos a Pagar | 419.365,26 | 125.682,57 |
| Plan de Pago Com. e Ind. a Pagar | 55.467,20 | 0,00 |
| Plan de pago Imp. Inmob. Munic. a pagar | 238.789,20 | 0,00 |
| Imp. s/ los Ingresos Brutos a Pagar | 0,00 | 365.704,91 |
| Intereses impositivos devengados a pagar | 0,00 | 40.251,94 |
| Subtotal Corrientes | <u>2.937.557,59</u> | <u>1.207.767,69</u> |

Véase mi informe de fecha 25 de marzo de 2014



PABLO J. CENTENO
Contador Público U.N.C.
Matrícula Nro. 10.08457.3
C.P.C.E. Córdoba



RUBEN H. BECCACECE
Presidente

NOTA N° 9: CARGAS FISCALES (Continuación)

| | | |
|---|----------------------|----------------------|
| No Corrientes: | | |
| Plan de pago Imp. Inmob. Munic. a pagar | 176.475,60 | 0,00 |
| Pasivo por impuesto diferido (Nota N° 21) | 31.042.141,25 | 19.630.549,78 |
| Subtotal No Corrientes | 31.218.616,85 | 19.630.549,78 |
| TOTAL | 34.156.174,44 | 20.838.317,47 |

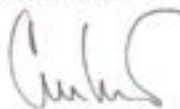
NOTA N° 10: ANTICIPOS DE CLIENTES

| | | |
|---|----------------------|----------------------|
| Corrientes: | | |
| Anticipos recibidos por unidades Casonas del Sur II | 11.455.548,61 | 10.205.196,31 |
| Anticipos y Reservas recibidas por ventas de lotes: | | |
| Terranova | 264.640,74 | 1.038.490,89 |
| Altos de Manantiales | 1.321.637,72 | 4.651.467,83 |
| Claros del Bosque | 565.990,04 | 5.853.854,88 |
| Cañuelas Village | 0,00 | 1.981.021,49 |
| Miradores de Manantiales | 33.982.043,31 | 0,00 |
| Diversos / Señas recibidas | 970.328,00 | 0,00 |
| Subtotal Corrientes | 48.560.188,42 | 23.730.031,40 |
| No Corrientes: | | |
| Anticipos recibidos por unidades Casonas del Sur II | 0,00 | 3.703.221,22 |
| Anticipos y Reservas recibidas por ventas de lotes: | | |
| Claros del Bosque | 10.401.532,66 | 226.700,00 |
| Miradores de Manantiales | 4.761.884,11 | 21.050.997,31 |
| Subtotal No Corrientes | 15.163.416,77 | 24.980.918,53 |
| TOTAL | 63.723.605,19 | 48.710.949,93 |

NOTA N° 11: PRESTAMOS

| | | |
|---|----------------------|----------------------|
| Corrientes: | | |
| Préstamo Banco de Córdoba | 90.000,00 | 0,00 |
| Préstamo Banco Nación Argentina | 275.000,00 | 474.999,99 |
| Préstamo Banco Francés | 0,00 | 924.176,10 |
| Préstamo Banco Patagonia | 0,00 | 774.000,00 |
| Adelantos en Ctas. Ctes. Bancarias | 682.089,83 | 1.249.567,76 |
| Obligaciones Negociables en Mon. Extr. (Nota N° 17-a y Anexo G) | 8.477.300,00 | 2.459.000,00 |
| Préstamos hipotecarios Banco de Córdoba (Nota N° 17-b) | 920.461,11 | 3.210.100,12 |
| Préstamo hipotecario Banco Credicoop (Nota N° 17-d) | 430.976,45 | 364.696,33 |
| Préstamo hipotecario Banco Nación Argentina (Nota N° 17-e) | 2.844.081,63 | 114.583,33 |
| Préstamo hipotecario Banco Patagonia (Nota N° 17-f) | 1.500.000,00 | 0,00 |
| Leasing Banco Macro (Nota N° 19) | 248.643,84 | 248.643,84 |
| Intereses a Pagar bancarios | 277.686,79 | 454.656,28 |
| Intereses a Pagar por O.N. en Mon. Extranjera (Anexo G) | 94.759,96 | 103.560,95 |
| Subtotal Corrientes | 15.850.999,61 | 10.377.984,70 |
| No Corrientes: | | |
| Obligaciones Negociables en Mon. Extr. (Nota N° 17-a y Anexo G) | 0,00 | 6.393.400,00 |
| Préstamos hipotecarios Banco de Córdoba (Nota N° 17-b) | 1.375.200,00 | 4.082.269,60 |
| Préstamo hipotecario Banco Hipotecario (Nota N° 17-c) | 12.210.000,00 | 10.532.000,00 |
| Préstamo hipotecario Banco Credicoop (Nota N° 17-d) | 736.379,08 | 1.167.367,87 |
| Préstamo hipotecario Banco Nación Argentina (Nota N° 17-e) | 17.495.918,37 | 5.385.416,67 |
| Préstamo hipotecario Banco Patagonia (Nota N° 17-f) | 1.125.000,00 | 0,00 |
| Leasing Banco Macro (Nota N° 19) | 103.601,60 | 352.245,44 |
| Intereses a Pagar por préstamos financieros | 142.980,07 | 19.490,52 |
| Subtotal No Corrientes | 33.189.079,12 | 27.032.190,10 |
| TOTAL | 49.040.078,73 | 38.310.174,80 |

Véase mi informe de fecha 25 de marzo de 2014



PABLO J. CENTENO
Contador Público U.N.C.
Matrícula Nro. 10.08457.3
C.P.C.E. Córdoba



RUBEN H. BECCACECE
Presidente

NOTA N° 11: PRESTAMOS (continuación)**Obligaciones Negociables 2009**

Durante el ejercicio 2009 se produjo una nueva emisión de Obligaciones Negociables, autorizada mediante Resolución de Presidencia N° 04/09 del 21/07/2009 de la Bolsa de Comercio de Córdoba, cuyas características principales se detallan a continuación, como así también la cancelación del saldo restante de la anterior emisión de Obligaciones Negociables.

CONDICIONES GENERALES DE LA EMISION DE OBLIGACIONES GENERALES EN SERIES:

Monto: El monto total de la emisión global con colocación en series, aprobado por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria del 22 de Mayo de 2009 asciende a dólares estadounidenses tres millones (US\$ 3.000.000).

Títulos de Deuda: Obligaciones Negociables Simples, no convertibles en acciones.

Emisión en series, Plazos: Las Obligaciones Negociables se emitirán en series. Estas series deberán ser emitidas en el plazo de 24 meses a partir de la aprobación de la Bolsa de Comercio de Córdoba.

Destino de los Fondos: Los recursos provenientes de la colocación de Obligaciones Negociables serán aplicados a inversiones en activos físicos situados en el país, integración de capital de trabajo en el país o refinanciación de pasivos, a la integración de aportes de capital a sociedades controladas o vinculadas a la sociedad emisora cuyo producido se aplique exclusivamente a los destinos antes especificados.

CONDICIONES GENERALES DE LA PRIMERA SERIE:

Características: Obligaciones Negociables Simples, no subordinadas ni convertibles en acciones, nominativas, emitidas bajo el régimen de la Ley 23.576 y el decreto N° 1.087/93.

Emisión, Monto: Se decidió la emisión de la primera serie por Dólares estadounidenses un millón quinientos mil (US\$ 1.500.000) en dos clases, A y B, por el valor de US\$ 750.000 cada una.

Plazo: Treinta y seis (36) meses a partir de la fecha de finalización del periodo de suscripción.

Periodo de suscripción: Se realizó entre el 28 de Julio de 2009 y el 3 de Agosto de 2009.

Forma y denominación de los Títulos: Se emitió un certificado global permanente y definitivo que fue entregado en custodia a la Caja de Valores S.A. con anterioridad al inicio del periodo de suscripción.

Amortización: El sistema de amortización de las Obligaciones Negociables Primera Serie Clase "A" será 10% a los 12 meses, 10% a los 18 meses, 10% a los 24 meses, 10% a los 30 meses y el 60% restante a los 36 meses. La Primera Serie Clase "B" será amortizado: 20% a los 24 meses, 20% a los 30 meses y el 60% restante a los 36 meses. Todos los plazos contados a partir de la fecha de finalización del periodo de suscripción.

Intereses: La tasa de interés es un porcentaje fijo del ocho por ciento (8%) nominal anual. Los intereses se devengan a partir de finalizado el periodo de suscripción de las O.N.

Pago de intereses: Los servicios de interés correspondientes a las O.N. serán pagados semestralmente a partir de finalizado el periodo de suscripción.

Aplicación de los fondos: la Sociedad aplicó íntegramente el importe de US\$ 750.000 obtenido de la colocación de las Obligaciones Negociables primera serie clase "A", al igual que el monto de US\$ 750.000 obtenido por la colocación de las Obligaciones Negociables primera serie Clase "B", en la construcción del emprendimiento inmobiliario "Casas del Sur II".

Situación al cierre del ejercicio: se cumplimentaron en tiempo y forma los pagos correspondientes al primer, segundo, tercer, cuarto, quinto y sexto (último) servicio de intereses semestrales, cuyos vencimientos operaron en los meses de febrero y agosto de 2010, febrero y agosto de 2011, febrero y agosto de 2012 respectivamente, como así también el pago de la primera, segunda, tercera, cuarta y quinta (última) amortización de las O.N. primera serie Clase "A" que operaron en los meses de agosto de 2010, febrero y agosto de 2011, febrero y agosto de 2012 al igual que la primera, segunda y tercera (última) amortización de la Clase "B" que operaron en agosto de 2011, febrero y agosto de 2012 respectivamente.

Obligaciones Negociables 2011

Durante el ejercicio 2011 se produjo una nueva emisión de Obligaciones Negociables, autorizada mediante Resolución de Presidencia N° 10/2011 de la Bolsa de Comercio de Córdoba del 24/10/2011, cuyas características principales se detallan a continuación.

CONDICIONES GENERALES DE LA EMISION DE OBLIGACIONES GENERALES:

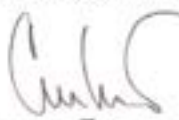
Monto: El monto total de la emisión global asciende a dólares estadounidenses dos millones (US\$ 2.000.000).

Títulos de Deuda: Obligaciones Negociables Simples, no subordinadas ni convertibles en acciones, nominativas, emitidas bajo el régimen de la Ley N°23.576 y el decreto N°1087/93.

Plazo: Treinta y seis (36) meses a partir de la fecha de finalización del periodo de suscripción.

Destino de los Fondos: Los fondos netos provenientes de la colocación de Obligaciones Negociables serán utilizados para capital de trabajo en el país y para refinanciar pasivos, 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.

Véase mi informe de fecha 25 de marzo de 2014



PABLO J. CENTENO
Contador Público U.N.C.
Matrícula Nro. 10.08457.3
C.P.C.E. Córdoba



RUBEN H. BECCACECE
Presidente

NOTA N° 11: PRESTAMOS (continuación)**Obligaciones Negociables 2011 (continuación)**

Periodo de suscripción: Se realizó entre el 7 y el 11 de noviembre de 2011.

Forma y denominación de los Títulos: Se emitió un certificado global permanente y definitivo que fue entregado en custodia a la Caja de Valores S.A. con anterioridad al inicio del periodo de suscripción.

Amortización: El sistema de amortización de las Obligaciones Negociables será: 10% a los doce (12) meses, 10% a los dieciocho (18) meses, 15% a los veinticuatro (24) meses, 15% a los treinta (30) meses y el 50% restante a los 36 meses. Todos los plazos contados a partir de la fecha de finalización del periodo de suscripción. 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 tasa de interés es un porcentaje fijo del ocho por ciento (8%) nominal anual. Los intereses se devengan a partir de finalizado el periodo de suscripción de las O.N.

Pago de intereses: Los servicios de interés correspondientes a las O.N. serán pagados semestralmente a partir de finalizado el periodo de suscripción.

Aplicación de los fondos: El importe de US\$ 2.000.000 obtenido de la colocación de las Obligaciones Negociables se encuentra al cierre íntegramente aplicado por la Sociedad al destino especificado.

Situación al cierre del ejercicio: se cumplimentó en tiempo y forma los pagos correspondientes al primer, segundo, tercer y cuarto servicio de intereses semestrales, cuyos vencimientos operaron en los meses de mayo y noviembre de 2012, y mayo y noviembre de 2013 respectivamente, como así también se cumplimentó el pago de la primer, segunda y tercer amortización que operaron en noviembre de 2012, mayo y noviembre de 2013 respectivamente.

Garantía: El pago de las Obligaciones Negociables, como así también los intereses, están garantizados mediante la constitución de derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor de los tenedores de las O.N., sobre el inmueble descrito en Nota N° 17-a).

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 \$ 6.437.842,48. A la fecha de emisión de los presentes estados contables, el monto no vencido suma un total de \$ 1.060.038,81.

NOTA N° 12: OTRAS DEUDAS

| | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|--|----------------------|-------------------|
| Corrientes: | | |
| Expensas a Pagar | 44.237,72 | 74.165,14 |
| Acciones a integrar | 17.070,00 | 25.695,00 |
| Arreojado a Pagar | 107.199,70 | 74.065,94 |
| Fondos de Reserva a Pagar | 111.301,30 | 92.316,30 |
| Fideicomiso Altos de la Cañada - fondos provenientes de operaciones concertadas por el Fideicomiso del cual Edisur S.A. es fiduciante-beneficiario | 11.452.529,13 | 0,00 |
| Subtotal Corrientes | 11.732.337,85 | 266.242,38 |
| No Corrientes: | | |
| Fondos de Reserva a Pagar | 132.692,00 | 52.300,50 |
| Acciones a integrar | 38.556,00 | 0,00 |
| Subtotal No Corrientes | 171.248,00 | 52.300,50 |
| TOTAL | 11.903.585,85 | 318.542,88 |

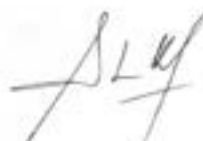
NOTA N° 13: RESULTADOS FINANCIEROS Y POR TENENCIA**Generados por Activos**

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Intereses ganados por préstamos financieros | 2.382.898,18 | 1.392.541,05 |
| Intereses ganados por ventas a plazo | 124.307,71 | 912,23 |
| Diferencias de Cambio S/ Ctas. de Activo | 2.019.515,14 | 496.162,31 |
| Comisiones y Gastos Bancarios | (440.811,57) | (229.486,53) |
| Imp. a los Deb. y Cred. Bancarios | (688.918,17) | (425.650,24) |
| Subtotal Generados por Activos | 3.396.791,29 | 1.234.498,82 |

Véase mi informe de fecha 25 de marzo de 2014



PABLO J. CENTENO
Contador Público U.N.C.
Matrícula Nro. 10.08457.3
C.P.C.E. Córdoba



RUBEN H. BECCACECE
Presidente

NOTA N° 13: RESULTADOS FINANCIEROS Y POR TENENCIA (Continuación)

| | | |
|--|----------------------------|------------------------------|
| Generados por Pasivos | | |
| Intereses perdidos por Prestamos Financieros | (499.512,02) | (254.616,74) |
| Intereses Bancarios | (2.830.011,34) | (2.361.764,64) |
| Intereses Impositivos | (527.013,69) | (319.796,70) |
| Diferencias de Cambio S/ Ctas. de Pasivo | (112.108,54) | (59.138,14) |
| Subtotal Generados por Pasivos | <u>(3.968.645,59)</u> | <u>(2.995.316,22)</u> |
| TOTAL | <u>(571.854,30)</u> | <u>(1.760.817,40)</u> |

NOTA N° 14: OTROS INGRESOS Y EGRESOS

| | | |
|---|-----------------------------|----------------------------|
| Resultado Revista Cálamo | 4.953,09 | (55.095,06) |
| Recupero de Gastos | 320.484,58 | 42.216,00 |
| Resultado por venta bienes de uso | 343.891,42 | 0,00 |
| Alquileres cobrados | 162.750,00 | 146.340,00 |
| Otros Egresos | (2.325,00) | (250,00) |
| Participación en Rdo. Contable de Fideicomisos (Nota N° 18) | | |
| Manantiales | 219.024,29 | 77.729,60 |
| Inmobiliario Altos de Manantiales | 0,00 | 874.468,47 |
| Inmobiliario Santina Norte | 7.719.564,65 | 3.387.232,37 |
| Altos de la Cañada | 13.806.094,19 | 0,00 |
| TOTAL | <u>22.574.437,22</u> | <u>4.472.641,38</u> |

NOTA N° 15: 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 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 (jotes comerciales), Casonas del Sur II, Cañuelas Village y Miradores de Manantiales (etapas I y II).

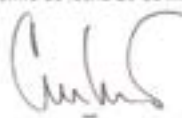
| | | |
|--|----------------------|----------------------|
| Resultado Valuación Bienes de Cambio al V.N.R. | 13.316.645,01 | 12.308.441,56 |
| | <u>13.316.645,01</u> | <u>12.308.441,56</u> |

NOTA N° 16: 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 Cred.) | Deudas Comerciales | Remunerac. y cargas sociales | Cargas Fiscales | Anticipos de Clientes | Préstamos | Otras Deudas |
|-------------------|--|-------------------------------|---|-----------------------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| De plazo vencido | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 29.005,96 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sin plazo establ. | 3.129.604,22 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A vencer: | | | | | | | |
| En el 1er. trim. | 14.112.127,18 | 14.951.085,91 | 1.372.222,12 | 1.182.016,96 | 12.140.047,11 | 3.033.473,37 | 2.933.084,46 |
| En el 2do. trim. | 0,00 | 3.727.629,86 | 0,00 | 1.607.140,07 | 12.140.047,11 | 3.541.447,01 | 2.933.084,46 |
| En el 3er. trim. | 0,00 | 2.868.109,55 | 0,00 | 59.697,30 | 12.140.047,11 | 1.344.809,85 | 2.933.084,46 |
| En el 4to. trim. | 2.041.016,52 | 717.679,51 | 0,00 | 59.697,30 | 12.140.047,11 | 8.074.250,11 | 2.933.084,46 |
| De 1 a 2 años | 27.241.574,40 | 579.839,00 | 0,00 | 178.475,60 | 10.401.532,66 | 19.580.633,40 | 171.248,00 |
| De 2 a 3 años | 11.531.184,14 | 623.972,00 | 0,00 | 0,00 | 4.761.884,11 | 5.871.505,81 | 0,00 |
| Más de 3 años | 7.907.059,73 | 10.502.460,00 | 0,00 | 31.042.141,25 | 0,00 | 7.593.959,18 | 0,00 |
| TOTALES | <u>65.962.546,19</u> | <u>33.970.775,83</u> | <u>1.372.222,12</u> | <u>34.156.174,44</u> | <u>63.723.605,19</u> | <u>49.040.078,73</u> | <u>11.903.585,85</u> |

Véase mi informe de fecha 25 de marzo de 2014



PABLO J. CENTENO
Contador Público U.N.C.
Matrícula Nro. 10.08457.3
C.P.C.E. Córdoba



RUBEN H. BECCACECE
Presidente

NOTA N° 16: APERTURA DE SALDOS DEUDORES Y ACREEDORES SEGÚN PLAZOS ESTIMADOS DE COBRO O PAGO (Cont.)

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

| | Moneda | Capital | Tasa Anual |
|---------------------------------|--------|---------------|--------------|
| Deudores por Ventas a Plazo | Pesos | 6.123.049,57 | BADLAR + 15% |
| Préstamos Financieros otorgados | Pesos | 15.616.220,78 | 12,7% |

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

| | Moneda | Capital | Tasa Anual |
|---|---------|---------------|-----------------|
| Obligaciones Negociables | Dólares | 1.300.000,00 | 8% |
| Préstamo hipotecario Banco de Córdoba | Pesos | 645.661,11 | 29,59% |
| Préstamo hipotecario Banco de Córdoba | Pesos | 1.650.000,00 | 15,25% |
| Préstamo hipotecario Banco Hipotecario | Pesos | 12.210.000,00 | 30,96% |
| Préstamo hipotecario Banco Credicoop | Pesos | 1.167.355,53 | 16,3% |
| Préstamo hipotecario Banco Nación Argentina | Pesos | 20.340.000,00 | 15% y 15,25% |
| Préstamo Banco Nación Argentina | Pesos | 275.000,00 | 15% |
| Préstamo Banco Patagonia | Pesos | 2.625.000,00 | 26,07% |
| Préstamo Banco de Córdoba | Pesos | 90.000,00 | 22% |
| Adelantos en Ctas. Ctes. Bancarias | Pesos | 692.089,83 | 24,83% promedio |

No hay activos ni pasivos sujetos a cláusulas de ajuste.

NOTA N° 17: 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) Obligaciones Negociables en Moneda Extranjera

El pago de las Obligaciones Negociables emitidas en 2011, como así también los intereses, están garantizados mediante la constitución de derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor de los tenedores de las O.N., sobre el siguiente inmueble: Un lote de terreno ubicado en "Las Playas", suburbios Sudoeste del municipio de la Ciudad de Córdoba, Departamento Capital de esta Provincia, designado, conforme al plano confeccionado por la Dirección Nacional de Vialidad Expediente 141-M-72 como lote cincuenta y tres, y que, según escritura de compraventa N° 150 A labrada por ante escribano titular del registro N° 282 de la ciudad de Córdoba con fecha 24 de agosto de 2006, tiene una superficie total de seis hectáreas cinco mil novecientos cuarenta y ocho metros cuadrados (6 has. 5.948 m²). Se inscribe en el registro General de Propiedad bajo la matrícula 1251164 (11) y se designa catastralmente como C 30-S 19-M 001-P 053. Conforme tasación practicada por inmobiliaria Juárez Beltrán S.A, de fecha 27 de julio de 2011, el inmueble tiene un valor de venta total de U\$S 2.002.261.

El saldo de esta deuda asciende al cierre de ejercicio a U\$S 1.314.531,51 (U\$S 1.300.000 correspondientes a capital y U\$S 13.514,51 a intereses devengados a dicha fecha), resultando corrientes tanto el capital como los intereses.

b) Préstamos hipotecarios Banco de Córdoba

b.1) Según consta en Escritura número 70 celebrada el 10 de Junio de 2011 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 \$4.000.000,00, el cual se encuentra garantizado con derecho real de hipoteca en primer grado, siendo los bienes hipotecados: 8 fracciones de terreno ubicadas en Suburbios Sud del municipio de la Ciudad de Córdoba, Departamento Capital, inscriptos en las matrículas números 1.299.272 (lote treinta), 1.299.276 (lote treinta y dos), 1.273.040 (lote veintidós), 1.273.041 (lote veintitrés), 1.273.042 (lote veinticuatro), 1.273.043 (lote veinticinco), 1.258.959 (lote ciento setenta) y 1.258.963 (lote ciento setenta y cuatro) respectivamente, todas del Departamento Capital (11). El monto de la hipoteca constituida es de \$4.000.000,00 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 la deuda hipotecaria ascendía al cierre del ejercicio a \$656.128,64 (\$645.661,11 correspondiente a capital y \$10.467,53 a intereses devengados al cierre de ejercicio) resultando corriente en su totalidad.

Véase mi informe de fecha 25 de marzo de 2014



PABLO J. CENTENO
Contador Público U.N.C.
Matrícula Nro. 10.08457.3
C.P.C.E. Córdoba



RUBEN H. BECCACECE
Presidente

NOTA N° 17: BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA (Continuación)**b) Préstamos hipotecarios Banco de Córdoba (Continuación)**

b.2) Según consta en Escritura número 62/A celebrada el 29 de Junio de 2012 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 \$9.346.000,00, con un desembolso inicial de \$5.862.000,00 los cuales se encuentran garantizados con derecho real de hipoteca en primer grado, siendo los bienes hipotecados: 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), Matricula 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), Matricula 40.657/11. El monto de la hipoteca constituida es de \$9.346.000 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 virtud de haber sido totalmente cancelado durante el presente ejercicio el préstamo hipotecario otorgado por el Banco de Córdoba S.A. antes descripto, se celebró la escritura número 189 - sección "A" de fecha 2 de diciembre de 2013 ante el Escribano Público Mario Moyano Centeno, en la cual se declara totalmente cancelada la obligación hipotecaria sobre los inmuebles afectados y liberando por lo tanto a los mismos del gravamen que reconocían.

b.3) 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.

El saldo de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del ejercicio a \$1.657.583,22 (\$1.650.000,00 correspondiente a capital y \$7.583,22 a intereses devengados al cierre de ejercicio) resultando corriente \$282.383,22 (\$274.800 de capital y \$7.583,22 de intereses) y \$1.375.200 no corriente (capital).

c) Préstamo hipotecario Banco Hipotecario

Según consta en Escritura número 125 celebrada el 20 de Julio de 2010 ante Escribana Julieta Gallino (suplente del Registro número 209) Edisur S.A. tomó un préstamo hipotecario otorgado por el Banco Hipotecario S.A. por hasta la suma de \$20.000.000,00 con un desembolso inicial de \$2.000.000,00 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 primer grado, siendo el bien hipotecado el lote de terreno situado en el Barrio Altos del Sud, del municipio de la Ciudad de Córdoba, Departamento Capital, designado según plano número 83.985 como Lote "A", con una superficie total de una hectárea cuatro mil cuatrocientos noventa y nueve metros noventa y tres decímetros cuadrados, inscripto en la matrícula 322.503 (11). El monto de la hipoteca constituida es de \$20.000.000,00, 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 la deuda hipotecaria ascendía al cierre del ejercicio a \$12.303.224,03 (\$12.210.000 correspondiente a capital y \$93.224,03 a intereses devengados al cierre de ejercicio) resultando corriente los intereses en su totalidad y no corriente el capital en su totalidad)

Con fecha 14 de marzo de 2013 se suscribió una Adenda modificatoria de ciertos términos establecidos en el préstamo hipotecario otorgado por el Banco Hipotecario S.A.. Entre las modificaciones más significativas establecidas en la misma se establece: el monto del préstamo será de hasta \$13.333.000, en tanto que el plazo convenido para el reembolso del capital al banco será el 1 de julio de 2014.

Con posterioridad al cierre del ejercicio el Banco Hipotecario S.A. aceptó la propuesta de realizar una nueva Adenda, que prorroga el plazo de reembolso, según se detalla en Nota N° 24.

Véase mi informe de fecha 25 de marzo de 2014



PABLO J. CENTENO
Contador Público U.N.C.
Matricula Nro. 10.08457.3
C.P.C.E. Córdoba



RUBEN H. BECCACECE
Presidente

NOTA N° 17: BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA (Continuación)**d) Préstamo hipotecario Banco Credicoop**

El préstamo hipotecario del Banco Credicoop Cooperativo Limitado se encuentra garantizado con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio, según consta en la escritura número 48 sección "A" suscripta con fecha 30 de Mayo de 2011 ante Escribana Silvia Cristina Gonzalez de Pardo (titular del Registro Notarial número 463), sobre el siguiente inmueble:

Una fracción de terreno con todo lo edificado ubicada en Avenida Castro Barros esq. Tambo Nuevo de Barrio Villa Cabrera de la Ciudad de Córdoba, Departamento Capital, designada como Lote uno de la manzana treinta y cinco de 14.490,77 metros cuadrados.

El saldo de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del ejercicio a \$1.167.876,86 (\$1.167.355,53 correspondiente a capital y \$521,33 a intereses devengados al cierre de ejercicio) resultando corriente \$431.497,78 (\$430.976,45 de capital y \$521,33 de intereses) y \$736.379,08 no corriente (capital).

e) Préstamo hipotecario del Banco Nación Argentina

e.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.

El saldo de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del ejercicio a \$10.415.035,82 (\$10.340.000,00 correspondiente a capital y \$75.035,82 a intereses devengados al cierre de ejercicio), resultando corriente \$2.715.035,82 (\$2.640.000 de capital y \$75.035,82 de intereses) y \$7.700.000,00 no corriente (capital).

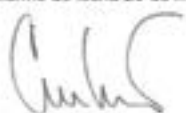
e.2) Según consta en Escritura número 615 "A" celebrada el 27 de diciembre de 2013 ante Escribano Público Luis Velez Funes, titular del Registro Notarial número 202, Edisur S.A. celebró un contrato de préstamo con el Banco Nación por un total de \$20.000.000,00 con un desembolso inicial de \$10.000.000,00 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), Matricula 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), Matricula 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 la deuda hipotecaria ascendía al cierre del ejercicio a \$10.016.438,36 (\$10.000.000,00 correspondiente a capital y \$16.438,36 a intereses devengados al cierre de ejercicio), resultando corriente \$220.519,99 (\$204.081,63 de capital y \$16.438,36 de intereses) y \$9.795.918,37 no corriente (capital).

f) Préstamo hipotecario Banco Patagonia

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.

Véase mi informe de fecha 25 de marzo de 2014



PABLO J. CENTENO
Contador Público U.N.C.
Matrícula Nro. 10.08457.3
C.P.C.E. Córdoba



RUBEN H. BECCACECE
Presidente

NOTA N° 17: BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA (Continuación)**f) Préstamo hipotecario Banco Patagonia (Continuación)**

El saldo de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del ejercicio a \$2.638.848,15 (\$2.625.000,00 correspondiente a capital y \$13.848,15 a intereses devengados al cierre de ejercicio), resultando corriente \$1.513.848,15 (\$1.500.000,00 de capital y \$13.848,15 de intereses) y \$1.125.000,00 no corriente (capital).

NOTA N° 18: PARTICIPACION 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 a los Fideicomisos Manantiales, Inmobiliario Altos de Manantiales, Inmobiliario Santina Norte y Altos de la Cañada, correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2013, 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° 19: CONTRATO DE LEASING

Con fecha 19 de abril de 2012 la Sociedad suscribió en carácter de arrendatario, con el Banco Macro S.A. en carácter de arrendador, un contrato de Leasing para la adquisición de una Motoniveladora marca Volvo modelo G930 año 2012. El precio del contrato se fijó en la suma de \$1.036.016 pagaderos en 36 cánones, el primero del 30% del monto total y los 35 cánones restantes variables.

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 17, valuados en \$352.245,44 (\$248.643,84 corrientes y \$103.601,60 no corrientes).

NOTA N° 20: AJUSTE DE RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

De acuerdo a lo expuesto en "Bases de preparación de Estados Contables - Impuesto a las Ganancias", la Sociedad determina a partir del presente ejercicio el cargo por impuesto a las ganancias mediante el método del impuesto diferido, criterio que difiere del aplicado anteriormente. Este cambio de criterio generó un resultado, el cual ha sido reconocido como ajuste de resultados de ejercicios anteriores, de acuerdo a lo expresado en "Información comparativa", según el siguiente detalle:

| Ejercicio: | A.R.E.A. |
|-------------------|------------------------|
| 2011 y anteriores | (15.134.275,67) |
| 2012 | (4.496.274,11) |
| Total | <u>(19.630.549,78)</u> |

NOTA N° 21: IMPUESTO DIFERIDO

| a) Composición del Impuesto Diferido | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|---|----------------------|----------------------|
| Activo impositivo diferido | | |
| Quebrantos impuesto a las ganancias | 0,00 | 305.804,95 |
| Inversiones pendientes de realizar | 401.708,41 | 395.332,78 |
| Subtotal activo impositivo diferido | <u>401.708,41</u> | <u>701.137,73</u> |
| Pasivo impositivo diferido | | |
| Diferencias temporarias de valuación de activos | 31.443.849,66 | 20.331.687,51 |
| Subtotal pasivo impositivo diferido | <u>31.443.849,66</u> | <u>20.331.687,51</u> |
| Total impuesto diferido neto (pasivo) | 31.042.141,25 | 19.630.549,78 |

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

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

Véase mi informe de fecha 25 de marzo de 2014



PABLO J. CENTENO
Contador Público U.N.C.
Matricula Nro. 10.08457.3
C.P.C.E. Córdoba



RUBEN H. BECCACECE
Presidente

NOTA N° 21 IMPUESTO DIFERIDO (Continuación)

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:

| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> |
|---|----------------------|----------------------|
| Resultado contable del ejercicio antes del impuesto a las ganancias | 55.838.895,82 | 13.575.843,20 |
| Diferencias permanentes | (13.185.953,70) | (729.345,75) |
| Resultado contable neto de diferencias permanentes | <u>42.652.942,12</u> | <u>12.846.497,45</u> |
| Tasa impositiva vigente | 35% | 35% |
| Cargo a resultados por impuesto a las ganancias | <u>14.928.529,74</u> | <u>4.496.274,11</u> |

NOTA N° 21 IMPUESTO DIFERIDO (Continuación)

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

| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> |
|--------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Provisión impuesto a las ganancias | 3.516.938,27 | 0,00 |
| Variación neta del impuesto diferido | <u>11.411.591,47</u> | <u>4.496.274,11</u> |
| Total impuesto a las ganancias | <u>14.928.529,74</u> | <u>4.496.274,11</u> |

NOTA N° 22: INFORMACIÓN SOBRE LA DETERMINACIÓN DEL COSTO DE VENTAS

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

| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> |
|---|------------------------|------------------------|
| Ventas Netas | 71.961.577,24 | 25.582.465,09 |
| Costo de ventas a valores de reposición | <u>(34.748.256,19)</u> | <u>(15.248.550,46)</u> |
| Margen Bruto | <u>37.213.321,05</u> | <u>10.333.914,63</u> |

NOTA N° 23: GARANTIAS 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 SA participa, por las operaciones de créditos otorgados por dicho banco a los mismos. Al cierre del ejercicio existían 20 operaciones concretadas, cuyo saldo de capital a esa fecha era de \$3.877.874,37.

Asimismo, estas 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° 24: HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DE EJERCICIO

Con fecha 25 de marzo de 2014, el Banco Hipotecario S.A. aceptó la propuesta presentada por la Sociedad de realizar una nueva Adenda modificatoria de ciertos términos establecidos en el préstamo hipotecario otorgado por el Banco, instrumentado mediante Escritura N° 125 de fecha 20 de julio de 2010 y detallado en Nota N° 17-c). Entre las modificaciones más significativas establecidas en la misma se establece que el plazo convenido para el reembolso del capital al banco será el 30 de junio de 2015.

Véase mi informe de fecha 25 de marzo de 2014



PABLO J. CENTENO
Contador Público U.N.C.
Matrícula Nro. 10.08457.3
C.P.C.E. Córdoba



RUBEN H. BECCACECE
Presidente

EDISUR S.A.

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

ANEXO A

**ANEXO DE BIENES DE USO
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31/12/2013**
Comparativo con el ejercicio finalizado el 31/12/2012

Cifras expresadas en Pesos

| RUBROS | VALORES AL COMIENZO DEL EJERCICIO | ALTAS | BAJAS | VALORES AL CIERRE DEL EJERCICIO | DEPRECIACIONES | | | ACUMUL AL CIERRE DEL EJERCICIO | NETO RESULTANTE 31/12/2013 | NETO RESULTANTE 31/12/2012 |
|------------------------------|---|---------------------|-------------------|---------------------------------------|----------------|----------------|------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | BAJAS | ALIC. ANUAL | DEL EJERCICIO MONTO | | | |
| MUEBLES Y UTILES | 241.698,52 | 142.642,81 | | 384.341,33 | | 10% y 33,33% | 47.009,49 | 237.043,76 | 147.297,57 | 51.664,25 |
| INSTALACIONES | 95.108,02 | 119.033,06 | | 214.141,08 | | 10% | 21.414,10 | 50.438,04 | 163.703,04 | 66.084,08 |
| SOFTWARE | 185.343,38 | 11.400,00 | | 196.743,38 | | 33,33% | 4.506,87 | 189.143,37 | 7.600,01 | 708,68 |
| EQUIPAMIENTO VENTAS | 136.973,19 | 1.381,00 | | 138.354,19 | | 10% | 13.835,42 | 98.119,08 | 40.235,11 | 52.689,53 |
| RODADOS | 370.124,14 | 371.658,69 | 242.906,32 | 498.876,51 | | 20% | 99.775,30 | 132.077,69 | 366.788,82 | 94.915,43 |
| MAQUINAS Y EQUIPOS | 1.326.440,29 | 418.847,74 | 6.307,69 | 1.738.989,34 | | 10% | 178.205,60 | 757.490,20 | 981.489,14 | 743.380,08 |
| INMUEBLES | 1.991.378,50 | 0,00 | | 1.991.378,50 | | 2% | 31.862,06 | 95.586,18 | 1.895.792,32 | 1.927.654,38 |
| MAQUINARIAS EN LEASING | 1.067.158,77 | 0,00 | | 1.067.158,77 | | 10% | 106.715,87 | 213.431,75 | 853.727,02 | 960.442,89 |
| TOTALES al 31/12/2013 | 5.414.233,81 | 1.064.963,30 | 249.214,01 | 6.229.983,10 | | - | 503.324,51 | 1.773.330,07 | 4.456.653,03 | - |
| TOTALES al 31/12/2012 | 4.190.379,46 | 1.223.854,35 | 0,00 | 5.414.233,81 | | - | 383.816,91 | 1.516.696,49 | - | 3.897.537,32 |

Destino contable de las depreciaciones: imputado a Gastos de Administración y Comercialización (Anexo H) \$36.368,73 y \$ 82.259,02 respectivamente, imputado a Costo de Ventas (Anexo F) \$364.696,76
Las Notas y los Anexos que se acompañan, forman parte integrante de estos Estados Contables.

Véase mi informe de fecha 25 de marzo de 2014



PABLO J. CENTENO
Contador Público U.N.C.
Matrícula Nro. 10.08457,3
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

ANEXO B

ANEXO DE ACTIVOS INTANGIBLES
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31/12/2013
 Comparativo con el ejercicio finalizado el 31/12/2012

Cifras expresadas en Pesos

| RUBROS | VALORES AL COMIENZO DEL EJERCICIO | ALTAS | BAJAS | VALORES AL CIERRE DEL EJERCICIO | DEPRECIACIONES | | | | ACUMUL. AL CIERRE DEL EJERCICIO | NETO RESULTANTE 31/12/2013 | NETO RESULTANTE 31/12/2012 |
|-----------------------|-----------------------------------|----------|-------|---------------------------------|-----------------------------------|-------|---------------------|--------|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | | | | | ACUMUL. AL COMIENZO DEL EJERCICIO | BAJAS | DEL EJERCICIO ALIC. | MONTO | | | |
| COSTOS PREOPERATIVOS | 823.053,96 | 0,00 | | 823.053,96 | 823.053,96 | - | 0,00 | 0,00 | 823.053,96 | 0,00 | 0,00 |
| REGISTRO DE DOMINIO | 7.420,00 | 0,00 | | 7.420,00 | 4.540,00 | 20% | 720,00 | 720,00 | 5.260,00 | 2.160,00 | 2.880,00 |
| TOTALES al 31/12/2013 | 830.473,96 | 0,00 | 0,00 | 830.473,96 | 827.593,96 | 0,00 | 720,00 | 720,00 | 828.313,96 | 2.160,00 | - |
| TOTALES al 31/12/2012 | 826.873,96 | 3.600,00 | 0,00 | 830.473,96 | 826.873,96 | 0,00 | 720,00 | 720,00 | 827.593,96 | - | 2.880,00 |

Destino contable de las depreciaciones: imputado a gastos de Comercialización (Anexo H) \$720,00
 Las Notas y los Anexos que se acompañan, forman parte integrante de estos Estados Contables.

Véase mi informe de fecha 25 de marzo de 2014



PABLO J. CENTENO
 Contador Público U.N.C.
 Matrícula Nro. 10.064573
 C.P.C.E. Córdoba



RUBEN H. BECCACECE
 Presidente

EDISUR S.A.

Av. Rogelio Nones Martínez 2640 7° D - Barrio Jardín - C.P. 5014 - Córdoba

ANEXO C

INVERSIONES EN ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN OTRAS SOCIEDADES

POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31/12/2013

Comparativo con el ejercicio finalizado el 31/12/2012

| EMISOR Y CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES | ACTIVIDAD PRINCIPAL | FECHA | Clase de acciones | Cantidad de acciones | Valor nominal de las acciones \$ | Capital social \$ | Resultados acumulados \$ | ULTIMOS ESTADOS CONTABLES | | | | | | | |
|---|------------------------|------------|-------------------|----------------------|----------------------------------|-------------------|--------------------------|---------------------------|--|-----------------------------------|------------------------|---------------|--------------------------------|---------------|-----------|
| | | | | | | | | Patrimonio neto \$ | Resultados Ganancia / (Pérdida) del ejercicio \$ | Porcentaje de tenencia accionaria | Resultado proporcional | | Valor patrimonial proporcional | | |
| | | | | | | | | | | | 31/12/2013 \$ | 31/12/2012 \$ | 31/12/2013 \$ | 31/12/2012 \$ | |
| INVERSIONES NO CORRIENTES | | | | | | | | | | | | | | | |
| SOCIEDADES ART. 33 LEY 19.550 | | | | | | | | | | | | | | | |
| CORDOBA PROPERTY DEVELOPERS S.A. | Actividad inmobiliaria | 31/12/2013 | Ordinarias | 5 000 | 10,00 | 50 000,00 | 0,00 | 50 000,00 | 0,00 | 25,00% | 0,00 | 0,00 | 12 500,00 | 12 500,00 | 12 500,00 |
| TOTALES | | | | | | | | | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | 12 500,00 | 12 500,00 | 12 500,00 |

Véase mi informe de fecha 25 de marzo de 2014



PABLO J. CENTENO
Contador Público U.N.C.
Matrícula Nro. 10.08457.3
C.P.C.E. Córdoba



RUBEN H. BECCAECED
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 FINALIZADO EL 31/12/2013
Comparativo con el ejercicio anterior

Cifras Expresadas en Pesos

| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> |
|---|----------------------|----------------------|
| Existencia Inicial de Bs. de Cambio | 120.729.132,69 | 94.646.426,46 |
| Incorporaciones del ejercicio | 54.548.949,32 | 34.586.774,35 |
| Resultado por Valuación de Bienes de Cambio al Valor Neto de Realización (Nota 15) | 13.316.645,01 | 12.306.441,56 |
| Existencia Final de Bs. de Cambio (Nota 5) | (147.125.213,35) | (120.729.132,69) |
| Costo de Ventas | <u>41.469.513,67</u> | <u>20.810.509,68</u> |

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

Véase mi informe de fecha 25 de marzo de 2014



PABLO J. CENTENO
Contador Público U.N.C.
Matrícula Nro. 10.08457.3
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

ANEXO G

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA AL 31/12/2013

Comparativo con el ejercicio finalizado el 31/12/2012

| RUBRO | MONTO Y CLASE DE MONEDA AL 31/12/2013 | CAMBIO VIGENTE AL 31/12/2013 | MONTO CONTABILIZADO AL 31/12/2013 | MONTO Y CLASE DE MONEDA AL 31/12/2012 | MONTO CONTABILIZADO AL 31/12/2012 |
|-------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| ACTIVO | | | | | |
| ACTIVO CORRIENTE | | | | | |
| DISPONIBILIDADES | | | | | |
| Caja | US\$ 1.397.383,66 | 6,481 | 9.056.443,50 | US\$ 1.418.557,00 | 6.919.721,00 |
| CREDITOS POR VENTAS | | | | | |
| Deudores por ventas | US\$ 185.628,51 | 6,481 | 1.203.058,37 | US\$ 222.966,51 | 1.087.630,64 |
| INVERSIONES | | | | | |
| Bonos Boncor 2017 | US\$ 15.250,00 | 6,481 | 98.835,22 | US\$ 15.250,00 | 74.389,48 |
| ACTIVO NO CORRIENTE | | | | | |
| CREDITOS POR VENTAS | | | | | |
| Deudores por ventas a plazo | US\$ 3.579.119,96 | 6,481 | 23.196.276,46 | US\$ 0,00 | 0,00 |
| INVERSIONES | | | | | |
| Bonos Boncor 2017 | US\$ 45.750,50 | 6,481 | 296.509,00 | US\$ 61.000,33 | 297.559,65 |
| TOTAL ACTIVO | US\$ 5.223.132,63 | | 33.851.122,55 | US\$ 1.717.773,84 | 8.379.300,77 |
| PASIVO | | | | | |
| PASIVO CORRIENTE | | | | | |
| DEUDAS COMERCIALES | | | | | |
| Obligac. a Pagar por compra de inm. | US\$ 58.500,00 | 6,521 | 381.478,50 | US\$ 58.500,00 | 287.703,00 |
| Otras Deudas Comerciales | US\$ 136,57 | 6,521 | 890,57 | US\$ 136,60 | 671,80 |
| PRESTAMOS | | | | | |
| Obligaciones Negociables | US\$ 1.300.000,00 | 6,521 | 8.477.300,00 | US\$ 500.000,00 | 2.459.000,00 |
| Int. dev. Obligaciones Negociables | US\$ 14.531,51 | 6,521 | 94.759,96 | US\$ 21.057,53 | 103.580,95 |
| PASIVO NO CORRIENTE | | | | | |
| PRESTAMOS | | | | | |
| Obligaciones Negociables | US\$ 0,00 | 6,521 | 0,00 | US\$ 1.300.000,00 | 6.393.400,00 |
| TOTAL PASIVO | US\$ 1.373.168,08 | | 8.954.429,03 | US\$ 1.879.694,13 | 9.244.335,75 |

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

Referencias:

US\$ = Dólares Estadounidenses

Véase mi informe de fecha 25 de marzo de 2014



PABLO J. CENTENO
Contador Público U.N.C.
Matrícula Nro. 10.08457.3
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

ANEXO H

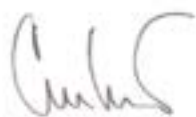
**INFORMACIÓN SOBRE GASTOS DE ACUERDO A LA CLASIFICACIÓN ESTABLECIDA POR EL ART. 64
INC. B DE LA LEY 19.550****POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31/12/2013**
Comparativo con el ejercicio anterior

Cifras Expresadas en Pesos

| RUBROS | GASTOS DE ADMINISTRACIÓN | GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN | SUBTOTAL | OTROS GASTOS | TOTALES | |
|------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|---------------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| | | | | | AL 31/12/2013 | AL 31/12/2012 |
| Sueldos | 539.626,24 | 1.244.968,06 | 1.784.594,30 | | 1.784.594,30 | 1.128.975,77 |
| Cargas Sociales | 148.968,54 | 333.480,14 | 482.448,68 | | 482.448,68 | 281.916,47 |
| Capacitación | 32.130,54 | 47.461,00 | 79.591,54 | | 79.591,54 | 24.277,64 |
| Honorarios Profesionales | 340.558,79 | 61.600,09 | 402.158,88 | | 402.158,88 | 137.700,79 |
| Gastos Institucionales | | 430.609,69 | 430.609,69 | | 430.609,69 | 131.677,18 |
| Impresos, Papelería, Útiles | 14.766,22 | 0,00 | 14.766,22 | | 14.766,22 | 9.277,25 |
| Alquileres Pagados | 0,00 | 35.250,00 | 35.250,00 | | 35.250,00 | 11.135,10 |
| Comunicaciones | 15.435,32 | 22.189,05 | 37.624,37 | | 37.624,37 | 20.318,76 |
| Depreciaciones | 36.368,73 | 82.979,02 | 119.347,75 | | 119.347,75 | 116.129,53 |
| Seguros | | 88.776,85 | 88.776,85 | | 88.776,85 | 49.345,00 |
| Gastos Generales | 495.317,96 | 1.057.980,68 | 1.553.298,64 | | 1.553.298,64 | 818.993,40 |
| Gastos Escribanía | | 255.000,26 | 255.000,26 | | 255.000,26 | 70.335,01 |
| Imp. s/los Ing. Brutos | | 2.297.259,60 | 2.297.259,60 | | 2.297.259,60 | 1.797.919,41 |
| Contrib. Com. Ind. Mun. Cba. | | 523.186,86 | 523.186,86 | | 523.186,86 | 384.576,70 |
| Imp. y tasas vs. | | 470.108,04 | 470.108,04 | | 470.108,04 | 310.325,30 |
| Servicios Varios | 18.256,75 | 52.638,14 | 70.894,89 | | 70.894,89 | 98.057,23 |
| Publicidad | | 726.201,66 | 726.201,66 | | 726.201,66 | 368.016,87 |
| Expensas y seguridad | | 601.277,45 | 601.277,45 | | 601.277,45 | 455.400,34 |
| TOTALES AL 31/12/2013 | 1.641.429,09 | 8.330.966,59 | 9.972.395,68 | 0,00 | 9.972.395,68 | -- |
| TOTALES AL 31/12/2012 | 1.173.962,20 | 5.040.415,55 | 6.214.377,75 | 0,00 | -- | 6.214.377,75 |

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

Véase mi informe de fecha 25 de marzo de 2014



PABLO J. CENTENO
Contador Público U.N.C.
Matrícula Nro. 10.08457.3
C.P.C.E. Córdoba



RUBEN H. BECCACECE
Presidente

N° 00311376



PARA USO EXCLUSIVO DEL PROFESIONAL, EN INFORMES O CERTIFICACIONES SOBRE ESTADOS CONTABLES

INFORME DEL AUDITOR

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

En mi carácter de Contador Público independiente, informo sobre la auditoría que he realizado de los estados contables de EDISUR S.A., detallados en el apartado 1. siguiente. Los estados citados, constituyen una información preparada y emitida por el Directorio de la Sociedad en ejercicio de sus funciones exclusivas. Mi responsabilidad es emitir un informe sobre dichos estados contables, basado en mi examen llevado a cabo con el alcance que menciono en el apartado 2.

I. ESTADOS CONTABLES AUDITADOS.

1.1 Estado de Situación Patrimonial al 31 de diciembre de 2013 y 2012, cuyas cifras resumidas son las siguientes:

| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| | \$ | \$ |
| ACTIVO..... | 279.913.096,07 | 172.727.724,41 |
| PASIVO..... | 194.166.442,16 | 127.891.436,58 |
| PATRIMONIO NETO..... | 85.746.653,91 | 44.836.287,83 |

1.2 Estado de Resultados por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2013 y 2012:

| | | |
|---|---------------|--------------|
| Resultado del ejercicio: Ganancia | 40.910.366,08 | 9.079.569,09 |
|---|---------------|--------------|

1.3 Estado de Evolución del Patrimonio Neto por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2013 y 2012.

1.4 Estado de Flujo de Efectivo por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2013 y 2012.

1.5 Información complementaria contenida en las Notas N° 1 a 24 y Anexos A, B, C, F, G y H que forman parte integrante de los citados estados.

2. ALCANCE DEL TRABAJO DE AUDITORIA.

He realizado el examen de la información contenida en los estados indicados en el apartado 1. precedente, de acuerdo con las normas de auditoría vigentes aprobadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas y exigidas por la Resolución Nro 4/86 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de Córdoba, las que prescriben la revisión selectiva de dicha información. Estas normas requieren que el Auditor planifique y desarrolle la auditoría para formarse una opinión acerca de la razonabilidad de la información significativa que contengan los estados contables considerados en su conjunto y preparados de acuerdo con normas contables profesionales.

Una auditoría incluye examinar, sobre bases selectivas, los elementos de juicio que respaldan la información expuesta en los estados contables, evaluar las normas contables utilizadas y, como parte de ellas, la razonabilidad de las estimaciones de significación hechas.

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




CPCE
CORDOBA

N° 00311377



PARA USO EXCLUSIVO DEL PROFESIONAL, EN INFORMES O CERTIFICACIONES SOBRE ESTADOS CONTABLES

///

3. DICTAMEN.

En mi opinión, los estados contables mencionados en 1. presentan razonablemente en sus aspectos significativos la situación patrimonial de EDISUR S.A. al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio neto y las variaciones del flujo de efectivo por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, de acuerdo con normas contables.

4. INFORMACION ESPECIAL REQUERIDA POR DISPOSICIONES VIGENTES.

- a) Los saldos expuestos surgen de un sistema de registración contable llevado en sus aspectos formales de conformidad con normas legales.
- b) Los estados contables se encuentran en proceso de ser asentados en los libros "Diario" e "Inventario y Balances" y cumplen, en lo que es materia de mi competencia, con lo dispuesto en la Ley de Sociedades Comerciales.
- c) Al 31 de diciembre de 2013, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino (S.I.P.A.) que surge de los mencionados registros contables ascendía a \$314.553,86, siendo las mismas no exigibles a esa fecha.
- d) He aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, previstos en las correspondientes normas profesionales vigentes.

Córdoba, 25 de marzo de 2014.-

PABLO JOSE CENTENO
Contador Público U.N.C.
C.P.C.E. Prov. Córdoba
Matrícula N° 10.08457.3



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

A 00562004

CENTENO PABLO JOSE
Inscrito en la matrícula de CONTADOR PUBLICO N° 10.08457.3
Comitante: EDISUR S.A.
Fecha de cierre: Diciembre 2013 Intervención N° 228416
Activo: 279.913.096,07 Pasivo: 194.166.442,16
P. Neto: 85.746.653,91 Resultado: 40.910.366,08
Var. E.F.E.: 11.287.745,74
Oblea N° 0100386821
Lugar y fecha: Córdoba Lunes, 31 de Marzo de 2014



JORGE A. LUCERO
GERENTE TECNICO
C.P.C.E. Córdoba



Los inf
sin la au



desarrollando ciudad

Av. Rogelio Nores Martínez 2649, 7° D. Barrio Jardín, Córdoba, Argentina.

Tel: +54 351 4678500

www.grupoedisur.com.ar