
EDISUR S.A.

MEMORIA Y ESTADOS CONTABLES

EJERCICIO ECONÓMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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 2020.

INDICE

Carta del Directorio

Reflexión sobre la pandemia y el desarrollismo

I. Identificación de la Compañía

I.1. Información básica

I.2. Perfil de la empresa

I.3. Misión, Visión y Valores

I.4. Presencia corporativa e institucional

I.5. Trayectoria

II. Estructura Corporativa

II.1. Organización interna: Directorio y Áreas de Trabajo

II.2. Cartera Multiproducto: Amplitud y Profundidad/Multitarget

II.3. Conciencia Sustentable

II.4. Modelo de Negocios Integral

III. Diversificación de la Compañía: Unidades de Negocios

III.1. Steelplex

III.2. Windplex

III.3. División Centros Comerciales

IV. Estrategia de financiación: Obligaciones Negociables

V. Estrategia Comercial

V.1. Desarrollos a gran escala: Manantiales

V.2. Modelo de Negocios: Desarrollador de Desarrollistas

VI. Resultados del ejercicio y estructura patrimonial

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

VIII. Proyectos EDISUR S.A.

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

IX. Fideicomisos y Contratos: participación EDISUR S.A

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

-
- IX.11. Terrazas de Manantiales
 - IX.12. Quebradas de Manantiales
 - IX.13. Rincones de Manantiales
 - IX.14. Brisas de Manantiales
 - IX.15. San Ignacio Village
 - IX.16. Mansos
 - IX.17. Torrentes
 - IX.18. Serranas

X. Hechos relevantes del ejercicio

XI. Proyecciones futuras

CARTA DEL DIRECTORIO

El análisis del año 2020 nos pone frente a un resultado extraordinario producto de la misma crisis que fue beneficiosa en lo financiero y de una ágil adaptación de la empresa a las nuevas modalidades laborales. El virus COVID-19 puso al mundo en general y a nuestro país en particular frente a una situación de crisis multidimensional: sanitaria, económica, incluso ambiental y social.

El aislamiento que transitamos además de impedir el funcionamiento y el ritmo habitual de nuestras vidas, sumó factores emocionales relacionados con el miedo y la ansiedad. Nadie sabe aún -a más de 14 meses de iniciada la pandemia- la longitud y profundidad de esta crisis, sin embargo, una vez más de estas situaciones se sale detectando y aprovechando las oportunidades.

En este sentido, repasar el año contable implica mencionar que logramos un muy buen resultado de Edisur S.A con \$ 414.159.871,22. Se explica principalmente por el ritmo de las operaciones concertadas tanto en Edisur como en los fideicomisos en los que participa. Contábamos con un stock importante de unidades terminadas de departamentos en edificios y condominios privados de Casonas que se convirtieron en una opción en términos económicos debido a la fuerte suba del dólar. Lanzamos una nueva torre de departamentos de un proyecto de tres edificios que en su primera etapa había resultado exitoso y por lo tanto este emprendimiento en pozo fue una alternativa de inversión interesante. Además, volcamos al mercado una nueva urbanización con más de 200 lotes con muy buenas condiciones de comercialización y una ubicación privilegiada por encontrarse en un entorno de barrios consolidados y con un movimiento importante de construcción. La conjunción de estas características generó un *boom* con más de 150 operaciones de estos lotes en 9 meses.

Asimismo, un hecho relevante para mencionar y que se refleja en la ausencia de pasivos en dólares fue la cancelación de las Obligaciones Negociables que habíamos asumido en 2016 por 5.000.000 de dólares y comprometido en cinco pagos. En este sentido, durante el 2020 efectuamos dos pagos (junio y diciembre) que en total sumaron 2.113.000 dólares.

Contamos con un interesante historial financiero ya que en 2003 fuimos la primera empresa del sector desarrollista en emitir Obligaciones Negociables. Desde ese momento, hemos realizado 5 emisiones por un monto total de 13.000.000 dólares - todas colocadas y canceladas en tiempo y forma-, destinadas al desarrollo de distintos emprendimientos. Entrar en el mercado de capitales nos permitió financiarnos a

mediano plazo y nos exigió profesionalizarnos, ya que este instrumento conlleva cargas desde el punto de vista administrativo y operativo como la presentación de balances trimestrales, notificación de novedades a la Comisión Nacional de Valores, entre otras, que posibilitan tener mayor orden e información relevante para la toma de decisiones.

Esta crisis nos encontró en un buen momento, debido a que nuestro principal proyecto Manantiales – en la zona suroeste de la ciudad de Córdoba y donde ya llevamos más de 10 años de desarrollo- está en una etapa de madurez y con una propuesta de valor muy diversa. Contamos con una gran variedad de productos residenciales terminados y otros en etapa de lanzamiento, bancos de tierra con infraestructura, locales comerciales en funcionamiento y con posibilidades de expansión y tecnología constructiva que nos está permitiendo no solo mejorar el proceso sino también el producto final para el usuario.

En este año 2020 y producto de la Pandemia, se revalorizó el hogar como refugio, la familia busca desarrollar su vida completa en un mismo lugar, la comunidad vuelve a ser un eje central donde los servicios y los espacios verdes son fundamentales. Si bien la coyuntura nos invita a repensar lo que hacemos, también nos confirma que estábamos en la línea correcta porque Manantiales ofrece todas esas posibilidades. Tenemos una forma de trabajar como empresa que tiene en cuenta lo que se denomina el triple impacto, con avances por ejemplo en certificaciones en los emprendimientos que acreditan ahorro energético y de agua, promovimos la radicación de industrias limpias en el sector e impulsamos acciones de contención e integración con barrios vecinos, pero somos conscientes que tenemos que estar atentos a nuevas tendencias que priorizan el cuidado del ambiente, donde se hace necesario una mayor coordinación entre lo público y lo privado.

Además, es particularmente en Manantiales donde continuamos aplicando nuestra política de stock de tierra basada en la compra – venta de parcelas. Es así que durante 2020, adquirimos un predio de 107.960 m² en un sector estratégico de acceso al emprendimiento. También donamos un predio en Manantiales segunda etapa -fuera de la Av. Circunvalación- de 9.993,22 m² al Ateneo Juventus, una asociación civil comprometida con la formación de jóvenes en los valores cristianos que trabaja en la capacitación de adolescentes con vocación dirigencial a través de actividades de acción social, como apoyo escolar y recreación, entre otras iniciativas. Esto se conjuga con el propósito de seguir dotando a Manantiales de más actividades y servicios institucionales, sanitarios, recreativos y deportivos, entre otros.

Este excepcional nivel de ventas generó un flujo de fondos que fue utilizado para congelar el precio de materiales estratégicos que necesitábamos para asegurar el ritmo de las obras de la segunda etapa de Manantiales. Esta previsión hizo que cuando el

Gobierno habilitó la actividad bajo protocolos estrictos, no tuviéramos inconvenientes con el abastecimiento de insumos como sucedía en el mercado y logramos en pocos meses superar el ritmo de obra pre pandemia.

Respecto a los proveedores, los acompañamos e incluso los capacitamos para que se adapten a las nuevas exigencias digitales que se necesitaban para operar.

Aprovechamos el impulso de la situación para aplicar nuevas tecnologías, formatos y procesos que continuaremos más allá de la cuarentena. Por ejemplo, toda la gestión administrativa se digitalizó: comprobantes, pagos, archivo, etc.

Avanzamos también en el asesoramiento online y las operaciones en forma remota con clientes e inversores.

Acompañamos a nuestros propietarios manteniéndonos comunicados, integrándolos con iniciativas entre ellos y con el entorno. Asimismo, mantuvimos activos los servicios críticos de vigilancia, limpieza y mantenimiento de los espacios públicos y privados de nuestros emprendimientos a fin de contribuir a la seguridad y comodidad de los vecinos y propietarios.

Y lo que es más importante, mantuvimos todos los puestos de trabajo y los organizamos de un modo híbrido bajo la modalidad home office y presencial. El 70% estuvo plenamente activo de esta manera y sostuvimos una comunicación directa con nuestros colaboradores y directivos de manera online.

Tenemos en mente el concepto de un proverbio africano que sostiene: “si quieres ir rápido ve solo, si quieres ir lejos ve acompañado”. Nos sentimos acompañados por toda nuestra gente, clientes, inversores y proveedores y por ello nos planteamos el objetivo de llegar lejos.

EL DIRECTORIO

REFLEXIÓN SOBRE LA PANDEMIA Y EL DESARROLLISMO

¿Hacia dónde va el Desarrollismo Inmobiliario?

En realidad el título sólo busca llamar la atención, pues en este rubro como en casi todos los tópicos, los seres humanos no estamos en condiciones de hacer un pronóstico con posibilidades de acierto. Es tal el grado de incertidumbre, siempre vigente en la historia, pero mucho más a partir de esta experiencia impactante que estamos viviendo con el Coronavirus, que no sabemos cómo se comportará la enfermedad en el mundo y ni siquiera en nuestro vecindario.

Hay una cosa que sí casi podemos asegurar, y es que va a haber cambios profundos en las costumbres, en las predilecciones y en el comportamiento de los consumidores. Creemos que en el desarrollo inmobiliario dichas transformaciones van a estar enfocadas fundamentalmente en cuatro aspectos:

- a) Diseño. Un colega de Buenos Aires se planteaba días atrás la ironía dada en que el metro cuadrado de balcón se vendía a la mitad de precio que el metro cubierto, mientras que ahora muchos hubieran pagado más del doble para tener balcón o tener uno mayor.

Luego de esta cuarentena, y con el temor a reiterar la vivencia con este mismo virus o con otro, ¿no buscará la gente jardines o espacios verdes en lugar de departamentos? Los espacios comunitarios en los edificios o condominios, ¿tendrán la misma importancia? ¿Subsistirá la tendencia a “Menos hogar y más Comunidad”? ¿La mayor ventilación y la facilidad de limpieza en las viviendas serán factores a considerar?

- b) Tecnología. ¿Seguiremos construyendo con la lentitud y el desperdicio con que se viene haciendo desde siglos o se utilizarán métodos más rápidos, más sustentables y saludables? ¿Serán estas modalidades constructivas menos artesanales y más industrializadas, con sistemas modulares en acero o madera ya existentes en el mercado que hagan que una vivienda pueda estar lista en uno o dos meses?

Hay infinidad de ejemplos en el mundo. Amazon invirtió en una fábrica de casas Plant Prefab de California, Tecno Fast es una empresa chilena que factura cientos de millones de dólares y la lista podría ser interminable. Pienso que en nuestro país las nuevas tecnologías en construcción tienen un campo ilimitado.

- c) Comercial. La Pandemia le ha dado un fuerte impulso a la venta digital y los propios miembros del mercado nos hemos sorprendido de la facilidad y velocidad de la adaptación. Por supuesto que no es sólo eso, sino una mayor

utilización de las redes sociales, de los teléfonos móviles y de programas adaptados para este modo de venta.

- d) Compromiso. Seguramente esta vivencia nos obligará a las empresas a superar nuestros “sesgos cognitivos” para estar más abiertos a nuevas oportunidades, a reinterpretar necesidades, a ejercitar la escucha y ser más colaborativos. ¿Se repensarán las formas de vivir la ciudad y de convivencia entre los vecinos? ¿Cuál será nuestro aporte como desarrollistas a una nueva vivencia del espacio público, la densidad, los soportes comerciales y de servicios? Y de cara a la comunidad, ¿cómo empatizamos con las necesidades socio económicas que dejará esta crisis en nuestros entornos?

En definitiva, en un mercado que sufre y continuará sufriendo la severa crisis económica provocada por el Coronavirus, las empresas desarrollistas siguiendo la Teoría del Océano Azul deberán dejar de centrarse en igualar o vencer a la competencia y deberán hacer foco en el producto, intentado ganar nuevos mercados mediante bienes o servicios en los que no haya competidores directos basándose en la Innovación en valor. Para finalizar, los increíbles cambios que se avecinan, van a modificar el paradigma histórico del negocio inmobiliario que consistía en: “ubicación, ubicación y ubicación” por otro más complejo de alcanzar pero que da muchos y mejores resultados y que consiste en: “diferenciación, diferenciación y diferenciación”.

I. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

I.1 Información básica

Razón Social: EDISUR S.A.

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

Tipo de Sociedad: Sociedad Anónima

CUIT: 30-70941894-3

Teléfono: (54 351) 467 9000

Sitio Web: www.grupoedisur.com.ar

Redes Sociales:

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

Asesoramiento Comercial: 0810-888-3347

Oficinas de atención comercial:

Ciudad de Córdoba

- **Nueva Córdoba:** San Lorenzo 87
- **Zona Sur:** Av. Rogelio Nores Martínez 2649
- **Manantiales:** Av. Cruz Roja y Río Negro

I.2 Perfil de la empresa

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

En GRUPO EDISUR hemos llevado adelante más de 55 proyectos en las ciudades de Córdoba, Villa Allende y Punta del Este, Uruguay. Nuestros productos cubren la demanda de distintos públicos y segmentos de clientes: departamentos en Casonas y edificios, lotes de distintas dimensiones en urbanizaciones y en countries, housing, casas y oficinas. Además, comenzamos la construcción de locales comerciales de mediana escala que amplían nuestro *portfolio*.

También ejecutamos importantes obras de infraestructura, conectividad y servicios, potenciando el entorno, los espacios verdes y la integración de los emprendimientos a la vida de la ciudad. Además, proponemos diferentes alternativas de financiación para llegar a la vivienda propia, entre ellas, Plan MIO un sistema de inversión con aportes mensuales en pesos a largo plazo.

Con 20 años de experiencia en el mercado y más de 30 años de trayectoria de los Socios, hemos cerrado alianzas con otras empresas bajo el esquema “Desarrollador de Desarrollistas” en el que ofrecemos la tierra y nuestro *knowhow* a empresas e inversores con lo que consolidamos nuestros emprendimientos en marcha.

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

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

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

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

I.3 Misión, Visión y Valores

Misión

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

Visión

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

Valores

Dinamismo

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

Innovación

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

Calidad

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

Integridad

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

Compromiso

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

I.4 Presencia Corporativa e Institucional

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

Participamos en:

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

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

Apoyamos el trabajo de:

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

I.5 Trayectoria

Durante 2020 cumplimos 20 años en el mercado, hemos transitado un camino cargado de proyectos, iniciativas y desafíos que han logrado posicionar a la empresa como líder en propuestas, emprendimientos y esquemas de negocios.



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

- **Más de 8.600 lotes en 28 proyectos entre countries y urbanizaciones.**
 - Más de 8.400 lotes urbanizados.

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

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

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

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

- **Más de 8.300 familias propietarias.**

II. ESTRUCTURA CORPORATIVA

II.1 Organización interna: Directorio y Áreas de Trabajo

La dirección de GRUPO EDISUR está conformada por destacados profesionales con más de 30 años de trayectoria en el sector financiero y de la construcción, experiencia académica, solidez empresaria y representación sectorial.

Directores

Fernando Reyna - Presidente

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

Horacio Parga – Vicepresidente

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

Rubén Beccacece – Director Titular

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

Directores Ejecutivos

El equipo gerencial de la empresa está formado por ejecutivos cuyos equipos se encuentran organizados en Direcciones y 23 áreas específicas y complementarias que articulan objetivos, proyectos y resultados. Actualmente trabajamos en profundizar la profesionalización de los equipos y diversificando la compañía en unidades de negocios para lograr mayor eficiencia, autonomía en la toma de decisiones e incrementar la productividad.

Dirección Ejecutiva

Ing. Rogelio Moroni

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

Dirección de Administración

Cr. Horacio Parga (h)

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

Dirección de Producción

Lic. Gonzalo Parga

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

Dirección de Gestión y Desarrollo

Ing. Adolfo Frateschi

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

Dirección Comercial y de Comunicación

Lic. María Marta Toniutti

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

Áreas de Trabajo

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

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

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

II.2 Cartera Multiproductos: Amplitud y Profundidad /Multitarget

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

Durante 2020, con EDISUR S.A. y los fideicomisos de los que forma parte continuamos volcando al mercado diversidad de proyectos que incrementen nuestro *portfolio*:

Brisas de Manantiales: una urbanización con 207 lotes de distintas tipologías, entre 300 y 400 metros cuadrados con la posibilidad de construir dúplex. El lanzamiento lo realizamos en plena cuarentena impulsando una promoción especial del 15% de descuento por el pago de contado bajo la modalidad de compra online. Además, armamos un esquema de financiación 40% de entrega y saldo hasta 36 cuotas.



Esta propuesta tiene una ubicación privilegiada en Manantiales, en un entorno con barrios en pleno proceso de obra y consolidación y al country La Cascada. La urbanización cuenta con infraestructura de servicios subterráneos, plazas e hiperconectado a través de la Av. Circunvalación. La entrega está prevista en 12 meses.

Flats del Parque: condominio de baja altura con unidades de 1, 2 y 3 dormitorios con cocheras. Luego del éxito de venta de la primera torre y el avance de obra, lanzamos la comercialización de una nueva torre de 36 departamentos con la posibilidad de realizar una entrega y saldo hasta en 36 cuotas. Con este proyecto innovamos desde el diseño y la construcción, ya que combinamos tecnologías constructivas entre encofrado de hormigón y Steel Frame de nuestra fábrica Steelplex. Además, trabajamos tipologías con espacios abiertos y funcionales, un diseño de estilo industrial con grandes aberturas de techo a piso y amenities como un gran patio central, gimnasio al aire libre, pileta, quinchos con asadores y SUM.



Línea de tiempo lanzamiento de proyectos y tipología

MULTIPRODUCTO						
AÑOS	caronar	countryer	loter	edificios	casar	locales
1999	Jardines del Sur					
2000	Casónas del Sur					
2001	Casónas del Sur					
2002	Casónas del Norte					
2003	Casónas del Norte					
2004		Argentina Golf, Campo del Este		QUALITAS		
2005	Casónas del Parque	CARUELAS, manantialer country	Claros, altor, TERRANOVA	QUALITAS II		
2006	Casónas del Parque					
2007	CASONAS del GOLF			Edisur Office		
2008	CASONAS del CERRO					
2009	caronar			arenar del mar		
2010	CASONAS del SUR II		CARUELAS Village, riberar	TORRE DUOMO		
2011			miradobres, SANTINACOTE	pilares		
2012				housing		
2013	Casónas de los Andes, Sunnii de montaña	la caracada country golf	Claros Village			
2014			san ignacio tomar, cortar		CASAS PATIO	
2015			colinas prodor, rolerez, terrazar			
2016	casónas de San Benito, la serena, torrentes		rinconer, quebrador, MARROX	serranas	housing de miradobres	
2017			cuestar, pampar, campos		casas	SHOP miradobres
2018			CARUELAS CHICO		casar mirador	
2019				FLATS del parque		
2020			brisar			

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

II.3 Conciencia Sustentable

Nuestros criterios sustentables comprenden los aspectos ambientales, económicos y sociales en todo lo que hacemos. Con nuestro trabajo e iniciativas transformamos la ciudad, dinamizamos el mercado e integramos comunidades.

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

- **Más de 400 Pymes locales son proveedores de la empresa.**

- **Más de 3.000 puestos de trabajo generados anualmente.**

- **Más de 1.500 ha recuperadas y urbanizadas.**

- **Más de 15.000 árboles plantados.**

- **Más de 140 ha de espacio verde dispuestas en la ciudad.**

- **3 obras de importancia histórica recuperadas.**

- **5 Fundaciones solidarias trabajan en red con nuestra empresa.**

- **Más de 10 políticas de Recursos Humanos para acompañar el ciclo de vida familiar de los colaboradores y su desarrollo profesional.**

II.4 Modelo de Negocios Integral

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

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



III. DIVERSIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA: UNIDADES DE NEGOCIOS

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

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

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

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

III.1 Steelplex

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

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

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

En 2020 nuestra fábrica mantuvo una producción similar a 2019, se procesaron unas 130 toneladas de acero lo que equivale a 70 casas de 100 metros cuadrados, parte de esta producción será entregada durante el primer semestre de 2021. Un 90% de producción fue para clientes externos y un 10% para las obras de GRUPO EDISUR.

Se proyecta para el 2021 crecer en ventas en un 60%, llegar a las 360 toneladas, lo que equivale a unas 130 viviendas de 100 metros cuadrados promedio.

Datos de la fábrica

Ubicación: Impira
5070. Manantiales.
Ciudad de Córdoba.
Dimensión: 1.200 m²
Maquinaria: nacional e
importada de Nueva
Zelanda (cada
máquina produce un
perfil específico).



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

Además en el año lanzamos Caps, se trata de viviendas modulares construidas de manera industrializada un 90% en una nueva planta equipada con tecnología neozelandesa de última generación que incorporamos exclusivamente para desarrollar este producto y el 10% restante se monta en el terreno.



Contamos con cinco tipologías de Caps que van de los 20 a los 80 metros cuadrados. Este producto puede trasladarse a cualquier destino, convirtiéndose en una alternativa interesante para el turismo ya que es una solución habitacional buscada como segunda vivienda o casa de fin de semana.



El nombre proviene del concepto de “cápsula”, idea que sintetiza esta modalidad que ya viene siendo tendencia en construcción a nivel mundial y que permite brindar una solución rápida de vivienda con máxima calidad, tecnología y de eficiencia tanto energética como logística, sin desperdicio de materiales y con perspectiva sustentable.



Montamos un showroom de Caps en Manantiales -zona sureste de la ciudad de Córdoba- para que los clientes visiten y puedan conocer los detalles de este producto.

Durante 2020 desarrollamos 14 cápsulas de vivienda con este sistema para las provincias de Córdoba y Buenos Aires. Para el 2021 proyectamos llegar a nuevos mercados, incrementando los ingresos en un 30%. Además, duplicar la cantidad de unidades en producción ya que se habilitará una nueva línea de fabricación.

III.2 Windplex

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

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

Con relación a lo productivo y pese al año transcurrido y sus sobresaltos se lograron finalizar importantes obras del grupo tales como:

- **Pilares de Manantiales - Torre Molle:** fabricamos y colocamos todas las aberturas de aluminio y barandas de balcón vidriadas en esta torre de 103 departamentos. Se trata de la segunda torre de un proyecto total de tres.
- **Housing de Miradores:** instalamos las aberturas de la primera etapa de 27 casas del emprendimiento, del club house, y de la guardia de ingreso.
- **Flats del Parque:** colocamos las puertas ventanas de la primera torre del proyecto.
- **Viviendas Modulares:** trabajamos con Steelplex en la instalación de aberturas tanto en fábrica como en obra de diversos módulos habitacionales. De esta manera logramos mayor eficiencia y complemento entre las unidades de negocios de la empresa.



Desde lo comercial cerramos un balance positivo. Una vez finalizado el aislamiento estricto logramos incrementar las ventas a terceros que fueron impulsadas por el menor costo de construcción. Proyectamos para el 2021 un incremento del 25% de la producción, logando un mayor equilibrio entre la provisión de productos para las obras del grupo y la venta a terceros.

Datos de la fábrica

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

Dimensión: 500 m2

Maquinaria: 12 máquinas con la última tecnología.



III.3 División Centros Comerciales

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

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

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

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

Durante 2020 continuamos la construcción y venta de una segunda etapa de locales comerciales en Manantiales, sobre la Av. Donosa (continuidad de Av. San Antonio) denominados Shops Miradores. Ya están en funcionamiento la primera tira de comercios con supermercado, panadería, carnicería y farmacia, entre otros, para cubrir necesidades básicas de las familias que viven alrededor y además, absorben la demanda de quienes circulan por el sector.

Este emprendimiento lo construimos en Steel Frame con la producción de nuestra fábrica Steelplex. El sistema logra mayor aislación térmica (en verano mantiene más frescos los ambientes y en invierno más cálidos) lo cual se traduce en un ahorro energético y en la reducción del gasto en servicios.



Shop Miradores, locales comerciales en Manantiales próximo a Av. Circunvalación.

IV. ESTRATEGIA DE FINANCIACIÓN: OBLIGACIONES NEGOCIABLES

Desde 2003 ingresamos al Mercado de Capitales con la emisión de Obligaciones Negociables Régimen Pyme, convirtiéndonos en la primera empresa cordobesa del rubro desarrollista en utilizar este instrumento financiero. Esta estrategia nos permitió financiarnos a mediano plazo y a profesionalizar la empresa debido a las exigencias de esta herramienta.

Durante 2020 cancelamos las Obligaciones Negociables emitidas en 2016, lo hicimos a través dos pagos efectuados en junio por un monto de 1.075.000 dólares y en diciembre por la suma de 1.038.000 dólares. El total sumó 2.113.000 dólares durante el año.

Esta emisión que realizamos en 2016 fue por 5.000.000 dólares.

- A tasa fija nominal anual del 7,5% sobre saldo de capital, con pago de intereses semestrales, por un plazo de 48 meses.
- Fueron colocadas por los agentes DRACMA Sociedad de Bolsa S.A. y S&C Inversiones S.A.
- Destino de la emisión fue para la construcción de Casonas del Sur II (última Casona), Miradores de Manantiales (desarrollo de la segunda etapa) y avance del Edificio Corporativo.

Cumplimos con nuestros inversores aún en plena restricción para la compra de moneda extranjera, pudimos afrontarlo con activos propios y mediante un pedido especial de compra al Banco Central.

Contamos con un historial financiero de haber realizado 5 emisiones de Obligaciones Negociables por un monto total de 13.000.000 dólares. Todas las emisiones fueron colocadas y canceladas en tiempo y forma.

V. ESTRATEGIA COMERCIAL

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

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

En este sentido, aplicamos esta estrategia y visión urbanística en Manantiales nuestro emprendimiento más importante ubicado en la zona suroeste de la ciudad de Córdoba. En las más de 1.100 hectáreas avanzamos un master plan residencial, comercial, deportivo e institucional que presenta un alto grado de consolidación con más de 10 años de desarrollo. Transformamos Manantiales en una “nueva centralidad” para la ciudad, en base a obras, tecnología, alianzas, entregas e inversión.



V.1 Desarrollos a gran escala: Manantiales

Es en Manantiales donde aplicamos nuestra visión y experiencia urbanizadora en base a un master plan que trabajamos en conjunto con distintos actores tanto públicos como privados.

Durante 2020 avanzamos en Manantiales con 20 emprendimientos en simultáneo.



Tuvimos un importantísimo movimiento de obra en Manantiales II (fuera de la Av. Circunvalación) con 12 barrios en marcha, de los cuales 3 urbanizaciones ya hemos entregado y hoy cuentan con más de 150 viviendas de particulares entre las terminadas y en construcción.

manantiales

Asimismo, continuamos la ejecución de distintas obras para terminar el 2021 entregando unos 1.200 lotes en tres barrios: Rincones, Quebradas y Brisas de Manantiales.

En esta segunda etapa de Manantiales llevamos ejecutadas:

- Más de 55.000 metros lineales (550 cuadras) de obras viales.
- Más de 57.500 metros lineales (575 cuadras) de redes de agua interna en los barrios y obras de nexo/troncales por más de 6.800 metros lineales de cañería.
- Más de 67.000 metros lineales (670 cuadras) de redes cloacales.
- Más de 1.110 artefactos led colocados de alumbrado público.

Con este movimiento generamos más de 800 puestos de trabajo directos.



Además, continuamos sumando propuestas de valor al emprendimiento bajo el programa Manantiales 360. En esta oportunidad donamos un predio al Ateneo Juventus para la construcción de su sede que llevará el nombre "San Francisco". Esta asociación civil comprometida en la formación de jóvenes en los valores cristianos trabaja en la capacitación de adolescentes dirigentes, a través de actividades de acción social, como apoyo escolar, recreación, entre otras iniciativas.



Firmamos un acuerdo para que tanto nuestra empresa como la organización comencemos a entrelazar actividades en las instalaciones actuales del barrio, hasta que finalmente se construya la sede en el lote ubicado en el Polo Institucional de Manantiales II, próximo a donde construirán sus instalaciones el Colegio Adolfo Bioy Casares y otras instituciones que se están gestionando.

Con Manantiales 360 sumamos servicios y actividades que completen una propuesta integral para vivir, trabajar, estudiar y divertirse, entre otras.

Así, promovemos que inversores institucionales, corporativos y comerciales entre otros, sumen sus propuestas deportivas, educativas y recreativas. Hasta el momento están confirmados y con distinto grado de avance:

En Manantiales I:

- Refuncionalización de las instalaciones del Club Nuestras Raíces (Sindicato de Petroleros de Córdoba).
- Construcción del primer corredor comercial con locales en funcionamiento.
- Instalación de la tercera sede en Córdoba del Sanatorio Allende.
- Construcción de una capilla.
- En marcha la construcción de nuestro edificio corporativo.
- En funcionamiento windplex, nuestra fábrica de aberturas de aluminio.

En Manantiales II:

- En funcionamiento Steelplex, nuestra fábrica de perfiles de acero galvanizado bajo el sistema Steel Frame.
- Instalación del Colegio Adolfo Bioy Casares.

V.2 Modelo de Negocios: Desarrollador de Desarrollistas

Desde 2013 impulsamos el modelo “Desarrollador de Desarrollistas”, hoy contamos con 10 alianzas con empresa e inversores que implican 6 proyectos residenciales en distintas instancias de avance, todos en Manantiales.

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

Como parte de todos los avances de este modelo, durante 2020 iniciamos la comercialización de La Serena, una torre de departamentos dentro del formato Casonas Residence.

El emprendimiento consiste en una exclusiva torre de 4 plantas y más de 3.000 metros cuadrados cubiertos que alberga 22 unidades de 2 y 3 dormitorios.



Entre sus amenities, el emprendimiento cuenta con cochera en subsuelo, bici parking, pileta, ingreso jerarquizado y terrazas equipadas con asador, horno chileno y un rincón de fuego, lo que favorece la comodidad de sus habitantes.

Creadores de Casonas

En GRUPO EDISUR continuamos trabajando la tipología Casonas, proyectos con los que innovamos en el mercado cordobés hace 20 años y que aún hoy sigue siendo una opción buscada para vivir o invertir. Dimos un giro creativo con “Casonas Residence”, una propuesta que suma modernidad, innovación y funcionalidad. Desde lo arquitectónico, se trabaja una concepción moderna, con líneas puras que dan como resultado volúmenes geométricos simples y de gran impacto, combinado con el empleo de materiales que aseguran la calidad que la empresa plasma en todos sus productos.

VI. RESULTADOS DEL EJERCICIO Y ESTRUCTURA PATRIMONIAL

En el año 2020, EDISUR S.A. muestra resultados positivos realmente extraordinarios pese al contexto macroeconómico particular que atravesó el país en gran medida como consecuencia de los efectos provocados por la pandemia COVID-19.

En primer lugar, los Ingresos por Ventas ascendieron a \$996.113.340,51, manteniéndose al mismo nivel que el ejercicio anterior. La empresa contaba con una cartera de productos terminados y en diferentes instancias de avance en sus obras, que fueron una alternativa de inversión interesante, principalmente para quienes contaban con dólares confirmándose nuevamente que la inversión en inmuebles sigue siendo el mejor resguardo de valor.

Contribuye en forma positiva al resultado de este ejercicio el rubro Resultado por Valuación de Bienes de Cambio al Valor Neto de Realización que asciende a \$ 275.673.608,52. Este valor encuentra su explicación en la inversión que ha realizado la empresa en aquellos emprendimientos que están en pleno avance de obra, sobre los cuales hay operaciones concertadas, como así también por las operaciones de venta de macro-parcelas ubicadas dentro de la zona de Manantiales. Los emprendimientos que se destacan son Cuestas, Campos y Pampas de Manantiales, Housing de Miradores y Miradores de Manantiales.

Asimismo, en el rubro Otros Ingresos y egresos, se vislumbra un efecto positivo, el cual se compone principalmente por los resultados de los fideicomisos en los que Edisur S.A. participa en calidad de fiduciante beneficiario, siendo los más significativos: Fideicomiso Manantiales con su emprendimiento Costas de Manantiales y el Fideicomiso Edisur I con sus emprendimientos en marcha, especialmente Brisas de Manantiales en su año de lanzamiento.

Un factor más en este análisis lo aporta la revalorización del stock de terrenos con destino a futuros proyectos, dada por la consolidación de la zona y la inversión constante en obras.

El impacto de los Gastos de Administración y Comercialización sobre las Ventas del ejercicio se mantuvo al mismo nivel que el año anterior representando el 20% de las mismas.

Lo mencionado con anterioridad justifica que EDISUR S.A. arroje un Resultado Neto positivo de \$414.159.871,22. Esta mejora respecto al ejercicio anterior se ve reflejada en un incremento del 527% en índice ROE.

Estructura Patrimonial

El Patrimonio Neto de la sociedad ascendió al cierre a \$ 1.654.499.695,01 aumentando un 26,43% con respecto al año anterior.

Hubo un incremento del Activo Total de la sociedad en un 9,45% con respecto al período anterior llegando a \$7.506.365.819,68.

Dentro de los rubros principales el de Bienes de Cambio, muestra una variación positiva del 11,45%, debido principalmente a que la empresa continúa invirtiendo para avanzar en las obras de los emprendimientos en marcha, entre ellos: Miradores de Manantiales II, Housing de Miradores II, Casas Mirador, Flats del Parque, Lomas, Cuestas, Campos y Pampas de Manantiales. A esto se suma el efecto que se reconoce cada año por la revalorización de terrenos en reserva dentro de Manantiales.

En cuanto al Pasivo Total de la sociedad se muestra una variación positiva del 5,45%, influenciado en mayor medida por el compromiso asumido en obras a ejecutar en los emprendimientos en marcha y por los préstamos bancarios tomados durante el año 2020.

En el ejercicio 2020 la empresa abonó las dos últimas cuotas de amortización de las Obligaciones Negociables, por un total de U\$S 2.000.000 de capital y U\$S 112.808,22 en concepto de intereses, quedando de esta forma cancelada la emisión por U\$S 5.000.000 en su totalidad.

En el mes de Julio 2020 la empresa distribuyó dividendos a sus accionistas por un total de \$ 57.000.000.

Flujo de Efectivo

En el Estado de Flujo de Efectivo, el monto generado por actividades operativas de la empresa muestra un valor positivo de \$13.631.124,72, el cual fue utilizado durante el ejercicio para realizar distintas actividades de inversión entre las cuales se destacan:

- Colocación de fondos en los Fideicomisos en los cuales participa.
- Inversión y adquisición en Bienes de Uso.
- Pago de amortización de las obligaciones negociables.
- Distribución de dividendos.
- Pago de intereses sobre deudas.

Principales índices

PRINCIPALES INDICES	2020	2019	VARIACION
LIQUIDEZ CORRIENTE (AC/PC)	1,49	1,53	-3%
SOLVENCIA (A/P)	1,28	1,24	4%
ENDEUDAMIENTO (P/PN)	3,54	4,24	-17%
INMOVILIZACION DEL ACTIVO (ANC/A)	0,63	0,57	11%
RENTABILIDAD DEL PN (ROE)	0,25	0,04	527%
MARGEN BRUTO	0,04	-0,05	186%

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

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

	Proyecto	Año de Lanzamiento	Categoría	Zona	Estado	Unidades comercializadas			% AVANCE DE OBRA
						Lotes	Dtos.	% OPERACIONES CONCRETADAS	
PROYECTOS PROPIOS	CAÑUELAS VILLAGE	2010	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	23		100%	100%
	CLAROS DEL BOSQUE I	2006	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	150		100%	100%
	CLAROS DEL BOSQUE II	2010	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	134		100%	100%
	CLAROS DEL BOSQUE III	2012	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	136		97%	100%
	CLAROS DEL BOSQUE IV	2014	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	125		82%	100%
	CASONAS DEL SUR II	2010	CONDOMINIO	SUR	ENTREGADO		121	98%	100%
	TERRANOVA I	2006	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	23		100%	100%
	TERRANOVA II ETAPA	2006	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	57		100%	100%
	TERRANOVA III ETAPA	2006	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	21		100%	100%
	MIRADORES DE MANANTIALES	2011	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	235		96%	100%
	MIRADORES DE MANANTIALES II	2013	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	258		82%	93%
	LOMAS DE MANANTIALES	2014	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	116		99%	97%
	HOUSING DE MIRADORES	2016	HOUSING	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA		145	96%	36%
	CAÑUELAS CHICO	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	76		100%	93%
	CAMPOS DE MANANTIALES	2017	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION	372		90%	20%
	CUESTAS DE MANANTIALES	2017	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION	617		87%	24%
	PAMPAS DE MANANTIALES	2017	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION	313		92%	21%
	CASAS E	2018	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO		4	100%	100%
	CASAS MIRADOR	2018	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA		24	46%	54%
	SHOP MIRADORES	2018	COMERCIAL	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA		20	60%	63%
FLATS DEL PARQUE	2019	CONDOMINIO	SUR	CONSTRUCCION		166	14%	11%	
FIDEICOMISO ALTOS DE MANANTIALES	ALTOS DE MANANTIALES	2006	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	255		100%	100%
FIDEICOMISO MANANTIALES	CASONAS DE MANANTIALES	2009	CONDOMINIO	SUR	ENTREGADO		124	90%	100%
	RIBERAS DE MANANTIALES	2010	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	216		99%	100%
	AMPLIACION ALTOS DE MANANTIAL	2013	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	41		100%	100%
	COSTAS DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN	129		87%	86%
FIDEICOMISO SANTINA NORTE	SANTINA NORTE	2011	URBANIZACION	NORTE	ENTREGADO	393		100%	100%
FIDEICOMISO ALTOS DE LA CAÑADA	LA CASCADA I - ETAPA I	2013	COUNTRY	SUR	ENTREGADO	157		100%	100%
	LA CASCADA I - ETAPA II	2015	COUNTRY	SUR	CONSTRUCCION	150		100%	78%
FIDEICOMISO SAN IGNACIO VILLAGE	SAN IGNACIO VILLAGE ETAPA I	2011	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	112		100%	84%
	SAN IGNACIO VILLAGE ETAPA II	2011	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	142		99%	84%
	SAN IGNACIO VILLAGE ETAPA III	2016	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	120		98%	84%
	SAN IGNACIO VILLAGE ETAPA IV	2016	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	115		99%	84%
FIDEICOMISO EDISUR I	PRADOS DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	275		96%	73%
	SOLARES DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	304		99%	72%
	TERRAZAS DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	292		97%	53%
	COLINAS DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	327		95%	55%
	RINCONES DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION	434		95%	46%
	QUEBRADAS DE MANANTIALES	2016	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION	445		98%	37%
	BRISAS DE MANANTIALES	2020	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION	207		87%	61%
FIDEICOMISO SAN CARLOS	MANSOS - TIERRA DEL SUR	2016	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	164		94%	67%
TOTAL						6.934	604		

VIII. PROYECTOS: EDISUR S.A

VII 1. Claros del Bosque

- ✓ *Este proyecto fue dividido en dos etapas. La etapa I con 150 lotes y la etapa II con 134 lotes.*
- ✓ *Se encuentra comercializado al 100% y con el 100% de avance de obra en ambas etapas.*
- ✓ *Emprendimiento consolidado que presenta casas construidas y vecinos viviendo.*



Categoría: Urbanización con vigilancia

Ubicación: Zona Sur de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2006

Superficie del terreno: 160.467m²

Unidades: 284 lotes de 360 m²

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

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



VII 2. Claros Village

- ✓ *Este proyecto fue dividido en dos etapas. La primera etapa con un 97% de operaciones concretadas y la segunda con un 82%.*
- ✓ *Las obras se encuentran en un 100% de grado de avance.*
- ✓ *Ambas etapas están en condición de entrega a sus propietarios y ya cuenta con construcciones de casas particulares.*



Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Zona Sur de la ciudad de Córdoba

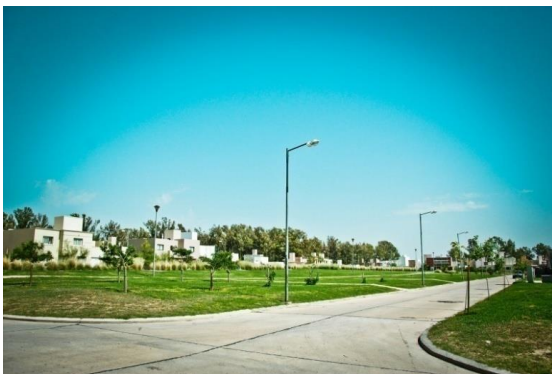
Año de inicio: 2013

Superficie del terreno: 131.387 m²

Unidades: 261 lotes de 360 m² - Apto dúplex

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

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



VII 3. Terranova

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



Categorización: Urbanización con vigilancia

Ubicación: Zona Sur de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2006

Superficie del terreno: 53.944m²

Unidades: 101 lotes de 360m²

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



VII 4. Cañuelas Village

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

Categoría: Urbanización con vigilancia

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2010

Superficie del terreno: 43.032 m²

Unidades: 23 lotes de 1.300m²

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

CAÑUELAS
Village
URBANIZACION



VII 5. Miradores de Manantiales

- ✓ *Este proyecto está dividido en dos etapas. La primera con 235 lotes alcanza el 96% de operaciones concretadas. Por su parte, la segunda etapa de 258 lotes cuenta con el 82% de operaciones.*
- ✓ *Ambas etapas se encuentran con un importante número de casas construidas y familias viviendo.*

miradores
manantiales

Categorización: Urbanización con Vigilancia

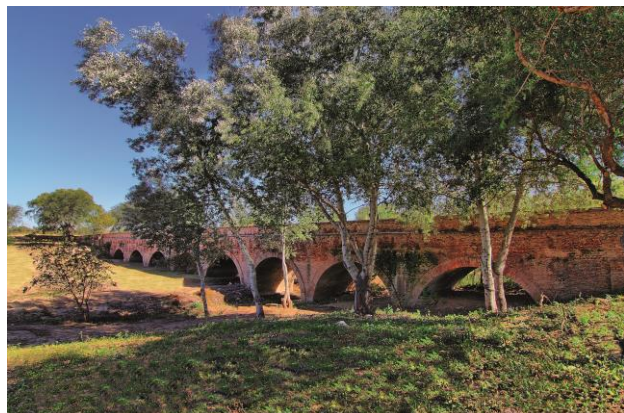
Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Parada 5 Manantiales

Año de inicio: 2011

Superficie del terreno: 231.068m²

Unidades: 493 lotes de 250 m²

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



VII 6. Lomas de Manantiales

- ✓ *Este emprendimiento cuenta con un 99% de operaciones concretadas.*
- ✓ *Se encuentra con un grado de avance del proyecto del 97%.*

lomas
manantiales

Categorización: Urbanización con Vigilancia

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

Año de inicio: 2014

Superficie del terreno: 135.499 m²

Unidades: 116 lotes de 300 m² - Apto dúplex

Características: Infraestructura integral subterránea – Pavimentación - Vigilancia



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

VII 7. Casonas del Sur II

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

CASONAS
Del SUR II
CONDOMINIO PRIVADO

Categorización: Condominio Privado

Ubicación: Zona Sur de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2010

Superficie del terreno: 14.500 m²

Superficie cubierta: 15.204 m²

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

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

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



VII 8. Housing de Miradores

- ✓ Se encuentra en pleno avance de obra, y cuenta con un 96% de las operaciones concretadas.
- ✓ La construcción es llevada a cabo con el sistema EMMEDUE.
- ✓ Cuenta con certificación EDGE. (Construcción sostenible y eficiente).

housing de
miradores
manantiales

Categorización: Housing

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

Año de inicio: 2016

Superficie del terreno: 24.789 m²

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

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



VII 9. Campos de Manantiales

- ✓ *Este emprendimiento fue lanzado en el año 2017 junto a los emprendimientos Cuestas y Pampas de Manantiales.*
- ✓ *Durante el 2020 se sumaron unidades a comercializar, mostrando al cierre un 90% de operaciones concretadas y un 20% de avance de obra.*

campos
manantiales

Categorización: Urbanización con vigilancia.

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

Año de inicio: 2017

Superficie del terreno: 90.528 m²

Unidades: 306 lotes de 300 m².

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



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

VII 10. Cuestas de Manantiales

- ✓ *Este emprendimiento fue lanzado en el año 2017 junto a los emprendimientos Campos y Pampas de Manantiales.*
- ✓ *Durante el 2020 se sumaron unidades a comercializar, mostrando un 87% de operaciones concretadas al cierre.*
- ✓ *Al cierre del ejercicio se encuentra con un 24% de avance en las obras del loteo.*

Categorización: Urbanización con vigilancia.

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

Año de inicio: 2017

Superficie del terreno: 107.043,75 m²

Unidades: 517 lotes de 260 y 300 m²

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

cuestas
manantiales



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

VII 11. Pampas de Manantiales

- ✓ *Este emprendimiento fue lanzado en el año 2017 junto a los emprendimientos Campos y Cuestas de Manantiales.*
- ✓ *Durante el 2020 se sumaron unidades a comercializar, presenta al cierre del ejercicio un 92% de operaciones concretadas.*
- ✓ *Las obras del loteo muestran un avance del 21% al 31.12.2020.*

pampas
manantiales

Categorización: Urbanización con vigilancia.

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

Año de inicio: 2017

Superficie del terreno: 89.428 m²

Unidades: 262 lotes de 350 m².

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



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

VII 12. Casas E

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

Categorización: Casas

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

Año de inicio: 2017

Superficie del terreno: 501.63 M²

Unidades: 4 casas de 2 dormitorios

Características: Infraestructura integral subterránea –Vigilancia – Pavimentación-

Método constructivo: Steel Frame

casa e



VII 13. Shop Miradores

- ✓ *Este emprendimiento fue lanzado en el año 2018.*
- ✓ *Al cierre se encontraban comercializados el 60% de las Unidades.*
- ✓ *Se encuentra en pleno avance de obra, y llegó a Manantiales para convertirse en el primer emprendimiento de carácter comercial en el sector.*

Categorización: Comercial Miradores

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

Año de inicio: 2018

Superficie del terreno: 285 m² promedio cada uno.

Unidades: 20 locales

Superficie locales: 207 m² cubiertos.

Características: Cuentan con entrepiso. Dársenas de estacionamiento.

Método Constructivo: Steel Frame.



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

VII 14. Casas Mirador

- ✓ *Este emprendimiento fue lanzado en el mes de octubre de 2018.*
- ✓ *Al 31.12.2020 se cuenta con un 46% operaciones concretadas y un 54% de grado de avance en sus obras.*

Categorización: Casas

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

Año de inicio: 2018

Superficie del terreno: 3.480 m²

Unidades: 24 casas de 2 y 3 dormitorios

Características: Infraestructura integral subterránea –Vigilancia – Pavimentación

Método Constructivo: Steel Frame.



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

VII 15. Cañuelas Chico

- ✓ *Este loteo fue lanzado en el año 2017.*
- ✓ *Cuenta con el 100% de operaciones concretadas y un 93% de avance en obras.*



Categorización: Urbanización con Vigilancia

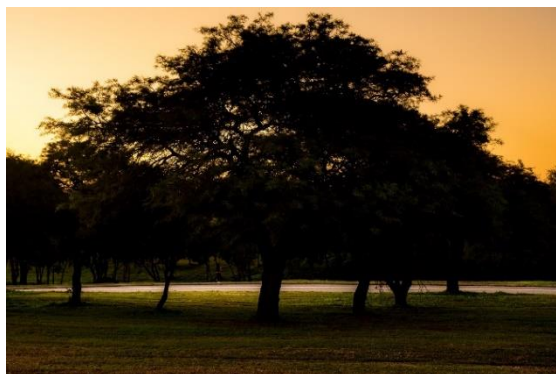
Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba -Av. O'Higgins 5500

Año de inicio: 2017

Superficie del terreno: 44.449 m²

Unidades: 76 lotes desde 360 m²

Características: Infraestructura integral subterránea – Espacios Verdes - Pavimentación



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

VII 16. Flats del Parque

- ✓ *La primera etapa cuenta con tres torres con un total con 88 unidades,*
- ✓ *La primera torre de 36 departamentos, cuenta con un 70% de operaciones concretadas.*
- ✓ *Su éxito comercial nos llevó a adelantar el lanzamiento y construcción de la segunda torre.*



Categorización: Edificio

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Parada 15 Manantiales

Año de inicio: 2019

Superficie del terreno: 16.645 m2

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

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



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

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

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

IX 1. Altos de Manantiales

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

altos
manantiales

Categorización: Urbanización con vigilancia

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

Año de inicio: 2006

Superficie del terreno: 128.700m²

Unidades: 255 lotes de 360 m²

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

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



IX 2. La Cascada County Golf

- ✓ *Este proyecto se dividió en dos etapas. En la primera se finalizaron las obras y se entregaron los lotes. El country presenta una importante consolidación con casas construidas y familias viviendo.*
- ✓ *La segunda etapa se encuentra en un 78% de avance en las obras.*

la cascada
country golf
manantiales

Categorización: Country

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

Superficie del terreno: 1.200.000 m²

Unidades: 308 lotes de 1.500 m²

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

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



IX 3. Casonas de Manantiales

- ✓ *Este proyecto se encuentra totalmente construido y entregado a sus propietarios. .*
- ✓ *Presenta el 90% de operaciones concretadas.*

casonas
manantiales

Categorización: Condominio Privado

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

Año de inicio: 2009

Superficie del terreno: 13.315 m²

Superficie cubierta: 12.133 m²

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

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

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



IX 4. Riberas de Manantiales

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

riberas
manantiales

Categorización: Urbanización con Vigilancia

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

Año de inicio: 2010

Superficie del terreno: 134.601m²

Unidades: 218 lotes de 360 m²

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

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



IX 5. Ampliación Altos de Manantiales

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

altos
manantiales

Categorización: Urbanización con vigilancia

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

Año de inicio: 2013

Superficie del terreno: 21.222m²

Unidades: 41 lotes de 360 m²

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

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



IX 6. Costas de Manantiales

- ✓ *Este proyecto se encuentra con un avance del 86% en sus obras.*
- ✓ *Durante el año 2020 se sumaron unidades y al cierre del ejercicio muestra un 87% de operaciones concretadas.*

costas
manantiales

Categorización: Urbanización con Vigilancia

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

Año de inicio: 2014

Superficie del terreno: 15.409 m²

Unidades: 129 lotes de 360 m² - Apto dúplex

Características: Infraestructura integral subterránea – Pavimentación - Vigilancia



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

IX 7. Santina Norte

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



Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Zona Noroeste de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2011

Superficie del terreno: 339.194m²

Unidades: 393 lotes de 600 m²

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

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



IX 8. Prados de Manantiales

- ✓ *Este proyecto presenta el 93% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *Muestra avance un avance del 73% en las principales obras de infraestructura del loteo.*
- ✓ *Ya cuenta lotes entregados y casas en construcción.*

prados
manantiales

Categorización: Urbanización con Vigilancia

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

Año de inicio: 2015

Superficie del terreno: 250.000 m²

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

Características: Infraestructura integral subterránea – Pavimentación - Vigilancia



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

IX 9. Solares de Manantiales

- ✓ *Este proyecto presenta el 99% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *Muestra avance en las principales obras de infraestructura del loteo.*
- ✓ *Ya cuenta lotes entregados y casas en construcción.*

solares
manantiales

Categorización: Urbanización con Vigilancia

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

Año de inicio: 2015

Superficie del terreno: 250.000 m²

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

Características: Infraestructura integral subterránea – Pavimentación - Vigilancia



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

IX 10. Colinas de Manantiales

- ✓ *Este proyecto sumó unidades en el año 2020 y presenta al cierre el 95% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *Muestra avance en las principales obras de infraestructura del loteo.*

colinas
manantiales

Categorización: Urbanización con Vigilancia

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

Año de inicio: 2015

Superficie del terreno: 250.000 m²

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

Características: Infraestructura integral subterránea – Pavimentación - Vigilancia



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

IX 11. Terrazas de Manantiales

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

terrazas
manantiales

Categorización: Urbanización con Vigilancia

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

Año de inicio: 2015

Superficie del terreno: 250.000 m²

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

Características: Infraestructura integral subterránea – Pavimentación - Vigilancia



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

IX 12. Quebradas de Manantiales

- ✓ *En el año 2020 se incrementaron las unidades a comercializar en el emprendimiento y al cierre del ejercicio presentó un 98% de operaciones concretadas.*
- ✓ *Muestra avance en las principales obras de infraestructura del loteo.*

Categorización: Urbanización con Vigilancia

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

Año de inicio: 2016

Superficie del terreno: 288.000 m²

Unidades: 445 lotes de 250, 300 y 360 m²- Apto dúplex

Características: Infraestructura integral subterránea – Pavimentación - Vigilancia

quebradas
manantiales



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

IX 13. Rincones de Manantiales

- ✓ *En el año 2020 se incrementaron las unidades a comercializar en el emprendimiento y al cierre del ejercicio presentó un 95% de operaciones concretadas.*
- ✓ *Muestra avance en las principales obras de infraestructura del loteo.*

rincones
manantiales

Categorización: Urbanización con Vigilancia

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

Año de inicio: 2016

Superficie del terreno: 210.000 m²

Unidades: 434 lotes de 250, 300 y 360 m²- Apto dúplex

Características: Infraestructura integral subterránea – Pavimentación - Vigilancia



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

IX 14. Brisas de Manantiales

- ✓ *Emprendimiento lanzado en 2020 en pleno contexto de pandemia, el cual se comenzó a ofrecer al mercado con un descuento del 15% con la compra de contado y desde casa.*
- ✓ *Al cierre del ejercicio muestra un 87% de operaciones concretadas en el emprendimiento.*
- ✓ *Muestra avance en las principales obras de infraestructura del loteo.*

Categorización: Urbanización con Vigilancia

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

Año de inicio: 2020

Superficie del terreno: 65.800 m²

Unidades: 207 lotes de 300 y 400 m²
Apto dúplex

Características: Infraestructura integral subterránea -
Pavimentación - Vigilancia

brisas
manantiales



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

IX 15. San Ignacio Village

- ✓ *Este emprendimiento fue dividido en distintas etapas. La etapa I presenta el 100% de sus unidades comercializadas y la etapa II el 99%.*
- ✓ *En las etapas III y IV, se concretaron operaciones en un 98% y 99% respectivamente.*
- ✓ *Al cierre el emprendimiento se encuentra en un 84% de avance en las obras de infraestructura.*

san ignacio
manantiales

Categorización: Urbanización con Vigilancia

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

Año de inicio: 2014

Superficie del terreno: 291.051m²

Unidades: 489 lotes de 360 m² - Apto dúplex

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

Amenities: Salón de Usos Múltiples



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

IX 16. Mansos – Tierra del Sur

- ✓ *Este proyecto presenta el 94% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *Muestra al cierre un 67% de avance total en obras del loteo.*

**MANSOS**
Tierra del Sur

Categorización: Urbanización con Vigilancia

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

Año de inicio: 2016

Superficie del terreno: 61.500 m²

Unidades: 164 lotes de 400 m²

Características: Infraestructura integral subterránea –
Pavimentación - Vigilancia –
Espacios verdes – Equipamiento comunitario



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

IX 17. Torrentes

- ✓ *Este emprendimiento se comenzó a comercializar a finales de año 2017.*
- ✓ *La primer casona se encuentra al 100% de avance de obra .*



Categorización: Contominio Privado

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

Año de inicio: 2016

Superficie del terreno: 3.352 m2

Unidades: 30 departamentos de 2 habitaciones – Balcones con asador

Características: Jardines parqueizados – Recorridos peatonales – Cocheras en subsuelo

Amenities: Club House – Pileta – Plaza



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

IX 18. Serranas

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



Categorización: Edificio

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

Año de inicio: 2016

Superficie del terreno: 4.760 m²

Unidades: 120 departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios

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



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

X. HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO

» En el ejercicio 2020, la empresa cumplió en tiempo y forma con el pago de las dos últimas cuotas de amortización de Obligaciones Negociables Régimen Pyme que la empresa emitió en el año 2016, por un total de U\$S 2.000.000 de capital y U\$S 112.808,22 en concepto de intereses, quedando de esta forma cancelada la obligación en su totalidad.

» La empresa realizó una donación de un predio de 9.993,22 m2 ubicado en Manantiales II, a la asociación civil Ateneo Juventus para la construcción de su sede, sumando así una nueva propuesta de valor al emprendimiento.

» Lanzamiento de CAPS, un nuevo producto de nuestra unidad de negocio Steelplex, se trata de viviendas modulares, 90% realizadas en fábrica y 10% que se terminan de montar en terreno.

» Lanzamiento de Brisas de Manantiales, una nueva urbanización que se suma a los emprendimientos del Fideicomiso Edisur I, donde Edisur S.A. participa. El mismo cuenta con lotes entre 300 y 400 m2 con posibilidad de construir dúplex.

» Lanzamiento de una nueva torre del emprendimiento Flats del Parque, un condominio de baja altura con departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios con cochera. Continuando con el éxito comercial de la primera torre del proyecto.

XI. PROYECCIONES FUTURAS

Los pronósticos para nuestro sector suelen alinearse con las expectativas de otras variables, en especial, los movimientos del dólar y las expectativas de inflación. En parte, esto explica la performance del año pasado caracterizado por cambios bruscos en la divisa americana, lo que empujó a muchos a cambiar sus dólares por propiedades que habían disminuido su valor en términos de esa moneda. Adicionalmente, la pandemia generó en muchos casos un interés por comprar propiedades con la posibilidad de verde en barrios con ubicaciones estratégicas de acceso al centro de sus actividades.

Este año se presenta más difícil en este sentido ya que la estabilidad del dólar no impulsa la compra aventajada en pesos, la incertidumbre macroeconómica aún repercute en la toma de decisiones de inversión y los inmuebles comenzaron a recuperar sus antiguos valores en relación a la moneda extranjera -respondiendo a su un ciclo propio de precios- lo que quita atractivo a las propuestas inmobiliarias frente a otras alternativas de inversión. No obstante, la historia sigue demostrando que el inmueble ha sido el activo que mejor ha cubierto contra los vaivenes de la inflación y la inestabilidad económica. Será esta ventaja la que seguiremos aprovechando basados por un lado en un mix de oferta de productos que cubre la demanda de distintos segmentos de clientes en un esquema multiproducto – multitarget; y por otro, en la solidez y trayectoria que la marca supo cuidar y preservar a lo largo de sus 20 años de presencia en el mercado local.

Nuestra cartera de productos disponible para este año concentra el foco comercial en una importante oferta de departamentos, fruto de los últimos lanzamientos y del avance de las obras en marcha. Contamos con unidades terminadas y en pozo distribuidas en 2 proyectos de condominios de baja altura y en otros 2 emprendimientos de edificios en altura. Disponemos de más de 150 unidades en stock comercial bajo esta línea de producto, a un precio competitivo, con calidad reconocida por el mercado y con una propuesta atractiva para un perfil de cliente inversor que busca resguardar capital y obtener renta inmediata. Este panorama nos desafía tanto a inyectar una especial dinámica de venta, como también a reforzar el posicionamiento de la línea y optimizar el entorno de obra en los emprendimientos que lo requieran para impulsar su comercialización.

El ritmo proyectado de venta, aún en condiciones delicadas del mercado, impone un quiebre en nuestro actual stock disponible de lotes, la línea mejor posicionada en el recordatorio de nuestra marca. La propuesta de lotes en distintas dimensiones y ciclos de consolidación, y por ende diferentes niveles de precios, ha resultado

tradicionalmente un éxito comercial para nuestra compañía, reforzado por la seguridad de obtener una atractiva rentabilidad a mediano plazo.

Para completar esta base de productos, definimos por un lado reponer un stock valioso de lotes que complemente la oferta actual, ubicados en zonas consolidadas, ajustando propuestas y en diferentes tipologías. Por otro lado, estamos preparando para este año el lanzamiento de la primera etapa de un nuevo loteo de más de 600 unidades de 250 y 360 metros, con lo que esperamos dar continuidad a la rotación de esta línea y cubrir la demanda de un público que busca e invierte en este tipo de productos.

Esta cartera se encuentra localizada en nuestro gran emprendimiento Manantiales, donde volcamos los mayores esfuerzos de gestión de todos nuestros equipos de trabajo. En particular, los nuevos proyectos y otros en pleno avance de obra, se concentran en el corazón de Manantiales II, la segunda etapa ubicada fuera del anillo de la Av. Circunvalación. Es por ello que este sector se convierte hoy en un centro de atención para nuestra gestión comercial y de obra, como también para el desarrollo de imagen y consolidación urbanística. El entorno de este cuadrante donde terminan concentrados departamentos y lotes en plena comercialización, muestra construcciones terminadas y en avance de obra, calles y servicios materializados, imponentes corredores verdes en planificación y demarcación, 10 ha. diseñadas como polo de actividades institucionales y corporativas, -algunas de ellas ya definidas y otras incluso activas- y otras parcelas reservadas para la actividad comercial y soporte de servicios. Es probable entonces que continuemos volcando un nuevo mix de productos en este mismo sector que complemente y retroalimente el intenso movimiento ya presente en la zona.

Manantiales en sí mismo se ha transformado en el principal atributo de todos nuestros emprendimientos. Su ubicación e hiperconectividad, sus importantes espacios verdes, la calidad de sus espacios públicos, su nivel de consolidación, la vida recreativa, familiar y vecinal que propone, resultan una red de propuestas de valor que lo diferencian competitivamente de toda otra alternativa que pretenda asimilarse en el mercado local e incluso nacional. Este año avanzaremos radicalmente en mostrar además las virtudes de cuidado ambiental, social y económico presentes en Manantiales, pre certificando la sostenibilidad y calidad de vida de esta comunidad a través de Leed for Cities and Communities, un programa que monitorea indicadores de energía, agua, transporte, residuos y también experiencia humana. A nivel mundial, 120 ciudades y comunidades han certificado de esta manera, pero ninguna aún en Argentina con lo cual nos ubicaría en ser la primera comunidad en el país certificada y nos dejaría así un programa claro de oportunidades y mejoras a seguir en las diferentes métricas, aportando una mayor calidad de prestaciones sostenibles a nuestros clientes y vecinos.

Este permanente avance nos enfrenta como contrapartida a un ritmo de obra y entrega de alto compromiso en la referencia de nuestros clientes. Sólo en el 2021, tendremos listas para entregar unas 1500 unidades, entre más de 330 casas y departamentos en 5 emprendimientos y 1200 lotes correspondientes a 3 barrios. El cronograma de obra contempla también infraestructura de servicios en electricidad, agua, cloaca y gas, además de obra vial, dispersas en unos 17 barrios, además de obras de arquitectura en unos 8 proyectos.

La inversión de unos 120 millones de pesos mensuales en obras también incluirá otras comprometidas con la Municipalidad de Córdoba en distintos puntos de la ciudad y el entorno de Manantiales: desagües, prolongación de calles existentes y ciclovías.

Por su parte, la unidad de negocios SteelPlex proyecta crecer un 60% en venta hasta llegar a las 360 toneladas anuales lo que equivale a unas 130 viviendas de 100m² promedio. Para ello, seguirá expandiendo acuerdos comerciales, abriendo nuevos mercados como Villa María, Rosario, San Juan y Buenos Aires. Además, continuará posicionando sus productos de panelería Simplex. El objetivo comercial contempla además ampliar sus públicos objetivos hacia la clase media e incluso media baja a partir de tipologías de vivienda social.

Todo lo anterior renueva el compromiso y cumplimiento con nuestros clientes propietarios, corporativos y gubernamentales, en un escenario de incertidumbre e inestabilidad en el que la confianza pasa a ser un activo primordial a cuidar. Al mismo tiempo, resignifica los esfuerzos de gestión interna en planificación y ejecución, organización y comunicación, motivación y pertenencia de nuestros equipos, proveedores y asesores.

En cualquiera de esos casos, impera la necesidad de reinventar y adaptar formatos y metodologías a los tiempos tan particulares que corren sin perder el espíritu, o más bien, retomando la energía y el optimismo que los efectos de la pandemia nos absorbe. Más que nunca, la inyección de empatía y contención pasa a ser una herramienta esencial del management de la compañía, que se verá reflejada en el cuadro de resultados en la medida que nos permita tomar las mejores decisiones. Hacerlo en un contexto de crisis que ya no sólo es económica, requiere algo más que tomar decisiones rápidas y enérgicas. Más bien exige dosis equilibradas de reflexión y acción. Estamos convencidos de que así debemos trabajar.

Córdoba, Abril de 2021

EL DIRECTORIO

EDISUR S.A.

**ESTADOS CONTABLES
al 31 de diciembre de 2020**

EDISUR S. A.

Estados contables al 31 de diciembre de 2020

Índice

Carátula de los Estados Contables

Estados contables básicos:

Estado de Situación Patrimonial

Estado de Resultados

Estado de Evolución del Patrimonio Neto

Estado de Flujo de Efectivo

Información complementaria:

Notas N° 1 a 13

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

Estados contables consolidados:

Estado de situación patrimonial consolidado

Estado de resultados consolidado

Estado de flujo de efectivo consolidado

Nota N°1 a los estados contables consolidados

Informe de los Auditores Independientes

POR EL EJERCICIO ANUAL NÚMERO 16 INICIADO EL 01 DE ENERO DE 2020, EXPRESADO EN MONEDA HOMOGÉNEA (PESOS) DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2020, FECHA DE CIERRE DEL PRESENTE EJERCICIO.

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

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

EDISUR S.A.

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

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31/12/2020

Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2019 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

ACTIVO	31/12/2020	31/12/2019	PASIVO	31/12/2020	31/12/2019
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>			<u>PASIVO CORRIENTE</u>		
Disponibilidades (Nota 3.1)	77.193.971,51	81.287.488,18	Deudas Comerciales (Nota 3.7)	351.855.082,26	289.064.108,09
Créditos por Ventas (Nota 3.2)	358.124.126,93	358.820.841,55	Remun. y Cargas Sociales (Nota 3.8)	56.942.895,58	38.312.111,64
Otros Créditos (Nota 3.3)	42.628.614,19	37.125.062,37	Cargas Fiscales (Nota 3.9)	59.212.756,12	71.738.998,25
Bienes de Cambio (Nota 3.4)	2.280.647.398,40	2.464.098.845,55	Anticipos de Clientes (Nota 3.10)	953.574.766,57	1.086.178.329,41
			Préstamos (Nota 3.11)	380.602.186,37	398.434.435,98
			Otras Deudas (Nota 3.12)	53.582.164,73	38.559.149,28
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>2.758.594.111,03</u>	<u>2.941.332.237,65</u>	TOTAL PASIVO CORRIENTE	<u>1.855.769.851,63</u>	<u>1.922.287.132,65</u>
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>			<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>		
Créditos por Ventas (Nota 3.2)	64.411.347,82	0,00	Deudas Comerciales (Nota 3.7)	129.618.756,75	71.196.011,01
Bienes de Cambio (Nota 3.4)	3.836.810.264,53	3.024.929.103,65	Remun. y Cargas Sociales (Nota 3.8)	6.053.348,61	0,00
Otros Activos (Nota 3.5)	218.434.836,04	276.224.605,72	Cargas Fiscales (Nota 3.9)	558.369.216,95	411.102.693,18
Bienes de Uso (Anexo A)	367.528.623,80	390.007.399,76	Anticipos de Clientes (Nota 3.10)	2.482.066.198,31	1.943.870.100,59
Activos Intangibles (Anexo B)	263.969,38	309.134,41	Préstamos (Nota 3.11)	273.802.246,60	68.429.543,75
Inversiones (Nota 3.6, Anexo C)	260.322.667,08	225.287.705,73	Otras Deudas (Nota 3.12)	546.186.505,82	1.132.550.912,93
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	<u>4.747.771.708,65</u>	<u>3.916.757.949,27</u>	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	<u>3.996.096.273,04</u>	<u>3.627.149.261,46</u>
			TOTAL PASIVO	<u>5.851.866.124,67</u>	<u>5.549.436.394,11</u>
			PATRIMONIO NETO		
			(según estado correspondiente)	<u>1.654.499.695,01</u>	<u>1.308.653.792,81</u>
TOTAL ACTIVO	<u>7.506.365.819,68</u>	<u>6.858.090.186,92</u>	TOTAL PASIVO + PN	<u>7.506.365.819,68</u>	<u>6.858.090.186,92</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 16 de abril de 2021

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

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



PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

EDISUR S.A.

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

ESTADO DE RESULTADOS**POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2020 Y FINALIZADO EL 31/12/2020**
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2019 y finalizado el 31/12/2019
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras Expresadas en Pesos

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Ingresos por Ventas	996.113.340,51	1.035.536.161,09
Costo de Ventas (Anexo F)	(951.475.461,98)	(1.089.350.734,13)
Resultado Bruto	<u>44.637.878,53</u>	<u>(53.814.573,04)</u>
Resultado por Valuación de Bienes de Cambio al Valor Neto de Realización (Nota 3.15)	275.673.608,52	326.670.385,39
Gastos de Administración (Anexo H)	(65.782.168,00)	(58.476.282,39)
Gastos de Comercialización (Anexo H)	(134.696.682,50)	(148.138.555,18)
Resultados de inversiones en entes relacionados	35.034.961,33	46.873.807,60
Resultados Financieros y por Tenencia (incluyendo RECPAM) (Nota 3.13)	(719.431.863,77)	308.609.986,81
Otros Ingresos y Egresos (Nota 3.14)	1.214.604.402,96	(246.521.592,00)
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	<u>650.040.137,07</u>	<u>175.203.177,19</u>
Impuesto a las Ganancias (Nota 7.b)	(235.880.265,85)	(122.984.302,57)
Resultado del ejercicio: Ganancia	<u>414.159.871,22</u>	<u>52.218.874,62</u>
Resultado por acción ordinaria		
Cantidad de Acciones	990.000	990.000
Resultado por Acción (Básico)	418,34	52,75

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

Véase nuestro informe de fecha 16 de abril de 2021

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios
Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.PABLO L. CRESPO
SocioContador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08290.4 - C.P.C.E. Cba.FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

EDISUR S.A.

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

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO
POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2020 Y FINALIZADO EL 31/12/2020
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2019 y finalizado el 31/12/2019
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

RUBROS	Aportes de los Propietarios			Resultados Acumulados					TOTAL AL 31/12/2020	TOTAL AL 31/12/2019
	Capital Suscripto	Ajustes del Capital	Total	Ganancias Reservadas			Resultados no Asignados	Total		
				Reserva Legal	Reserva Facultativa	Total				
Saldos al inicio del ejercicio reexpresados	9.900.000,00	74.288.315,63	84.188.315,63	16.444.824,34	1.155.801.778,22	1.172.246.602,56	52.218.874,62	1.224.465.477,18	1.308.653.792,81	1.340.816.745,32
Asignación de Resultados (1)				392.838,79	51.826.035,83	52.218.874,62	(52.218.874,62)	0,00	0,00	0,00
Distribución de Dividendos (2)					(68.313.969,02)	(68.313.969,02)		(68.313.969,02)	(68.313.969,02)	(84.381.827,13)
Resultado del ejercicio: Ganancia							414.159.871,22	414.159.871,22	414.159.871,22	52.218.874,62
Saldos al cierre del ejercicio	9.900.000,00	74.288.315,63	84.188.315,63	16.837.663,13	1.139.313.845,03	1.156.151.508,16	414.159.871,22	1.570.311.379,38	1.654.499.695,01	1.308.653.792,81

(1) Según Acta de Asamblea General Ordinaria de fecha 18/06/2020.

(2) Según Acta de Asamblea General Extraordinaria de fecha 21/07/2020 y Acta de Asamblea General Ordinaria de fecha 09/08/2019 respectivamente.

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

Véase nuestro informe de fecha 16 de abril de 2021

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

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



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



FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

EDISUR S. A.

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

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2020 Y FINALIZADO EL 31/12/2020
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2019 y finalizado el 31/12/2019
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

<u>VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Efectivo al inicio	81.287.488,18	76.064.960,65
Efectivo al cierre (Nota 3.1)	77.193.971,51	81.287.488,18
Aumento (Disminución) neta del efectivo	<u>(4.093.516,67)</u>	<u>5.222.527,53</u>
<u>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>		
<u>ACTIVIDADES OPERATIVAS</u>		
Resultado del ejercicio: Ganancia	414.159.871,22	52.218.874,62
Más (Menos): Intereses sobre deudas devengados en el ejercicio	178.619.916,06	153.503.620,36
Impuesto a las Ganancias devengado en el ejercicio	235.880.265,85	122.984.302,57
Variación neta por diferencia de cotización de Obligaciones Negociables	(13.219.196,08)	(6.367.097,15)
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:		
Depreciación de Bienes de Uso (Anexo A)	23.800.141,90	27.400.843,55
Amortización de Activos Intangibles (Anexo B)	155.271,69	142.131,14
Cambios en Activos y Pasivos Operativos:		
(Aumento) Disminución en Créditos por Ventas	(63.714.633,20)	236.101.550,83
(Aumento) Disminución en Otros Créditos	(10.059.042,91)	40.338.932,72
(Aumento) Disminución en Bienes de Cambio	(628.429.713,73)	(431.909.433,61)
Aumento (Disminución) en Deudas Comerciales	121.213.719,91	(52.578.567,92)
Aumento (Disminución) en Remun. y Cs. Sociales	24.684.132,55	1.824.980,88
Aumento (Disminución) en Cargas Fiscales	(103.710.751,76)	(192.154.391,84)
Aumento (Disminución) en Anticipos de Clientes	405.592.534,88	298.478.975,45
Aumento (Disminución) en Otras Deudas	(571.341.391,66)	96.515.002,72
Sub-Total	<u>(801.809.732,33)</u>	<u>24.160.023,92</u>
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas	<u>13.631.124,72</u>	<u>346.499.724,32</u>
<u>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>		
Adquisición neta de Bienes de Uso y Activos Intangibles	(1.431.472,60)	(34.099.503,40)
Inversión en Fideicomisos	57.789.769,68	(10.375.300,38)
Participación en Sociedades	(35.034.961,35)	9.538.083,37
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades de inversión	<u>21.323.335,73</u>	<u>(34.936.720,41)</u>
<u>ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u>		
Toma de (pago de) Endeudamiento Bancario y Financiero	310.646.898,60	30.793.777,30
Emisión (pago de amortización/rescate) de Obligac. Negociables	(149.850.000,00)	(106.904.396,58)
Disminución (Aumento) de Préstamos Otorgados	4.555.491,09	3.709.654,50
Pago de dividendos	(68.313.969,02)	(84.381.827,13)
Fondos Comunes de Inversión	0,00	2.303.711,70
Intereses sobre deudas pagados en el ejercicio	(136.086.397,79)	(151.861.396,17)
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades de financiación	<u>(39.047.977,12)</u>	<u>(306.340.476,38)</u>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO	<u>(4.093.516,67)</u>	<u>5.222.527,53</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 16 de abril de 2021

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



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



FERNANDO A. M. REYNA
 Presidente

EDISUR S.A.

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2020 Y FINALIZADO EL 31/12/2020

Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2019 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

NOTA 1: INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD

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

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

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

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

NOTA 2: BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES

2.1 Normas de presentación y valuación de los Estados Contables

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

2.2 Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

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

2.3 Unidad de medida

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

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

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

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

Véase nuestro informe de fecha 16 de abril de 2021

AUREN S.R.L.

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



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



FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

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

2.3 Unidad de medida (continuación)

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

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

2.4 Principales criterios de valuación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Véase nuestro informe de fecha 16 de abril de 2021

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.

PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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

FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

NOTA 2: BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES (Continuación)**2.5 Información comparativa**

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

En la primera se expondrán los datos del ejercicio actual y en la segunda los correspondientes al ejercicio anterior finalizado el 31/12/2019 (expresados en moneda homogénea a la fecha de cierre).

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

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

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

2.6 Estado de Flujo de Efectivo

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

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

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

3.1 DISPONIBILIDADES	31/12/2020	31/12/2019
Caja	11.109.019,94	9.956.729,09
Caja en Mon. Extranjera (Anexo G)	17.761.495,72	60.889.039,78
Fondos a Rendir	240.298,83	601.292,56
Fondos a Rendir en Mon. Extranjera (Anexo G)	863.415,72	806.676,78
Bancos Cta. Cte.	5.391.356,39	931.259,90
Bancos en Moneda Extranjera (Anexo G)	21.789.499,53	2.047.585,29
Valores en cartera	20.038.885,38	6.054.904,78
TOTAL	<u>77.193.971,51</u>	<u>81.287.488,18</u>
3.2 CRÉDITOS POR VENTAS		
Deudores por Ventas	62.264.091,86	78.454.334,28
Deudores por Ventas en Mon. Extranjera (Anexo G)	88.124.960,16	80.321.468,27
Deudores por Ventas entes relacionados (Nota 8.a)	15.525.041,21	7.674.819,48
Deudores por Ventas a Plazo	21.760.999,19	4.005.653,69
Deudores por Ventas a Plazo en Mon.Ext. (Anexo G)	<u>170.449.034,51</u>	<u>188.364.565,83</u>
Subtotal Corrientes	358.124.126,93	358.820.841,55
<u>No Corrientes:</u>		
Deudores por Ventas a Plazo	<u>64.411.347,82</u>	0,00
Subtotal No Corrientes	64.411.347,82	0,00
TOTAL	<u>422.535.474,75</u>	<u>358.820.841,55</u>
3.3 OTROS CRÉDITOS		
<u>Corrientes:</u>		
I.V.A. Saldo a favor	5.486.518,16	11.914.304,88
Retenciones y Percepciones Imp. a las Ganancias	3.752.753,39	0,00
Anticipos Impuesto a las Ganancias	3.901.509,69	0,00
Otros Créditos Impositivos	9.100.249,02	178.758,35
Imp. Bienes Personales a recuperar	1.698.448,65	3.293.477,77
Saldos con sociedades controladas (Nota 8.a)	4.116.294,53	5.338.472,65
Saldos con otros entes relacionados (Nota 8.a)	2.298.894,69	5.632.207,66
Intereses a Cobrar	880.000,00	1.201.437,50
Intereses pagados por adelantado	5.117.156,81	643.755,39
Deudores por Mutuos	0,00	329.534,84
Créditos Varios	6.276.789,25	8.593.113,33
TOTAL	<u>42.628.614,19</u>	<u>37.125.062,37</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 16 de abril de 2021

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

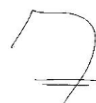
Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO
Socio

Contador Público U.N.C.

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



FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

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

3.4 BIENES DE CAMBIO	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<u>Corrientes:</u>		
Unidades Terminadas y en Curso:		
Casonas del Sur II	98.740.109,70	255.959.343,60
Terranova	601.001,67	528.513,45
Altos de Manantiales	97.095.951,44	85.694.059,63
Claros del Bosque	84.980.506,45	104.378.961,35
Miradores de Manantiales I	23.063.870,36	37.034.715,04
Miradores de Manantiales II	334.421.352,80	401.628.847,32
Miradores de Manantiales - locales comerc.	30.223.179,17	48.054.741,58
Cañuelas Chico	60.607.246,30	134.474.216,70
Lomas de Manantiales	673.733.095,41	790.654.551,41
Housing de Miradores II	141.671.559,80	141.830.053,15
Flats del Parque	165.771.201,79	0,00
Casas Mirador	39.472.810,97	21.419.368,90
Casas Modelo	9.365.048,33	11.556.449,61
Materiales de Construcción	20.070.993,12	14.068.600,46
Anticipos a Proveedores	231.591.839,47	94.350.050,35
Terrenos	61.404.168,40	120.173.883,87
Bienes en Propiedad Fiduciaria	10.314.445,93	10.314.445,93
Otros Bienes de Cambio	197.519.017,29	191.978.043,20
Subtotal Corrientes	<u>2.280.647.398,40</u>	<u>2.464.098.845,55</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Anticipos por Compra de Inmuebles	556.995.748,40	405.752.283,19
Obras en Curso: Housing de Miradores II	94.109.236,82	100.205.940,56
Cocheras Manantiales	11.681.853,96	11.656.129,83
Cuestas de Manantiales	329.461.092,05	238.978.427,53
Pampas de Manantiales	201.253.709,67	93.629.159,12
Campos de Manantiales	186.670.035,85	96.967.616,43
Flats del Parque	20.206.967,34	111.266.087,83
Housing del Parque	41.990.276,61	41.339.901,15
Otras obras en curso	6.490.061,45	0,00
Bienes en Propiedad Fiduciaria	16.745.238,80	16.748.852,87
Terrenos	2.371.206.043,58	1.908.384.705,14
Subtotal No Corrientes	<u>3.836.810.264,53</u>	<u>3.024.929.103,65</u>
TOTAL	<u>6.117.457.662,93</u>	<u>5.489.027.949,20</u>

3.5 OTROS ACTIVOS

<u>No Corrientes:</u>		
Fideicomiso Inmobiliario Altos de Manantiales	1.641.168,59	5.850.720,52
Fideicomiso Manantiales	136.865.767,77	83.643.452,26
Fideicomiso Inmobiliario Santina Norte	72.798.851,69	81.290.847,54
Fideicomiso Altos de la Cañada	7.129.047,99	24.188.783,20
Fideicomiso Inmobiliario San Ignacio Village	0,00	73.380.034,50
Fideicomiso San Carlos	0,00	71.326,18
Fideicomiso Inmobiliario Pilares de Manantiales II	0,00	7.799.441,52
TOTAL	<u>218.434.836,04</u>	<u>276.224.605,72</u>

3.6 INVERSIONES

<u>No Corrientes:</u>		
Participación Permanente en Sociedades (Anexo C)	<u>260.322.667,08</u>	<u>225.287.705,73</u>

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

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

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

Véase nuestro informe de fecha 16 de abril de 2021

AUREN S.R.L.

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



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



FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

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

3.7 DEUDAS COMERCIALES	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<u>Corrientes:</u>		
Proveedores	44.650.889,31	41.032.371,35
Proveedores - entes relacionados (Nota 8.a)	459.192,98	0,00
Valores Girados y Diferidos a Pagar	156.726.646,92	177.426.211,94
Provisión Proveedores	24.075.567,05	28.507.237,22
Fondos de Reparación a Pagar	4.442.494,17	3.863.060,50
Oblig. a Pagar por Compra de Inmuebles	2.637.221,67	2.637.221,58
Otras Deudas Comerciales	41.632.903,16	0,00
Oblig. a Pagar por Compra de Inmuebles en Mon. Extr. (Anexo G)	77.230.167,00	35.598.005,50
Subtotal Corrientes	351.855.082,26	289.064.108,09
<u>No Corrientes:</u>		
Oblig. a Pagar por Compra de Inmuebles en Mon. Extr. (Anexo G)	129.618.756,75	71.196.011,01
Subtotal No Corrientes	129.618.756,75	71.196.011,01
TOTAL	481.473.839,01	360.260.119,10
3.8 REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES		
<u>Corrientes:</u>		
Remuneraciones a Pagar	27.191.038,41	15.084.517,04
Aportes y Contribuciones a Pagar	29.036.885,80	19.602.040,98
Plan de pago Sindicatos a Pagar	714.971,37	1.316.578,42
Plan de pago SUSS a Pagar	0,00	2.308.975,20
TOTAL	56.942.895,58	38.312.111,64
<u>No Corrientes:</u>		
Plan de pago Sindicatos a Pagar	6.053.348,61	0,00
TOTAL	6.053.348,61	0,00
3.9 CARGAS FISCALES		
<u>Corrientes:</u>		
Provisión Impuesto a las Ganancias a Pagar	0,00	33.695.506,60
Menos:		
Anticipos y Pagos a Cuenta	0,00	(8.725.533,62)
Retenciones y percepciones Imp. a las Ganancias	0,00	(6.337.510,75)
Imp. a los Créditos Bancarios Computable	0,00	(6.911.223,99)
Subtotal Imp. a las Ganancias a Pagar	0,00	11.721.238,24
Retenciones a Depositar	4.180.130,85	2.573.439,47
Tasa Comercio e Industria Munic. Cba. a Pagar	1.711.103,03	5.553.497,04
Imp. Inmobiliarios a Pagar	15.623.674,24	9.328.073,55
Imp. s/ los Ingresos Brutos a Pagar	9.251.734,25	21.476.830,29
Imp. Automotores a Pagar	378.972,03	168.437,83
Plan de Pago Imp. Sellos a Pagar	172.153,17	196.023,93
Plan de Pago Imp. Ing. Brutos a Pagar	4.147.056,85	800.650,15
Plan de Pago Com. e Ind. Munic. Cba. a Pagar	13.753.733,40	12.515.097,38
Plan de Pago Imp. Inmob. Munic. Cba. a Pagar	1.021.978,94	2.265.387,30
Plan de Pago Imp. Inmob. Provinc. a Pagar	1.096.053,03	2.379.308,90
Plan de Pago AFIP	1.076.708,40	70.209,46
Imp. Bs. Pers. Resp. Sustituto	1.537.885,67	0,00
Intereses Impositivos Devengados a Pagar	5.261.572,26	2.690.804,71
Subtotal Corrientes	59.212.756,12	71.738.998,25
<u>No Corrientes:</u>		
Plan de Pago Com. e Ind. Munic. Cba. a Pagar	12.607.588,95	0,00
Plan de Pago Imp. Inmob. Munic. Cba. a Pagar	0,00	478.585,86
Plan de Pago Imp. Inmob. Provinc. a Pagar	994.199,00	991.378,63
Plan de Pago AFIP	0,00	74.224,32
Plan de Pago Imp. Ing. Brutos a Pagar	9.567.162,88	1.316.299,68
Plan de Pago Imp. Sellos a Pagar	1.443.156,67	2.199.092,31
Pasivo por Impuesto Diferido (Nota 7.a)	533.757.109,45	406.043.112,38
Subtotal No Corrientes	558.369.216,95	411.102.693,18
TOTAL	617.581.973,07	482.841.691,43

Véase nuestro informe de fecha 16 de abril de 2021

AUREN S.R.L.


Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO
Socio

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



FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

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

3.10 ANTICIPOS DE CLIENTES	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<u>Corrientes:</u>		
Anticipos y Reservas Recibidas por Ventas de Unidades:		
Casonas del Sur II	28.089.858,87	27.628.246,99
Claros del Bosque	50.428.052,11	72.961.075,34
Miradores de Manantiales I y II	158.405.337,93	243.380.817,91
Miradores de Manantiales - Locales comerciales	12.656.937,30	23.410.518,92
Cañuelas Chico	61.158.800,77	133.240.575,24
Casas Mirador	22.541.890,05	24.849.586,54
Lomas de Manantiales	121.182.188,17	239.378.029,90
Housing de Miradores II	160.693.751,35	126.169.104,09
Flats del Parque	143.617.598,81	0,00
Anticipos y Reservas Diversos / Señas recibidas	147.969.002,92	178.421.182,11
Otros Anticipos de Clientes	<u>46.831.348,29</u>	<u>16.739.192,37</u>
Subtotal Corrientes	953.574.766,57	1.086.178.329,41
<u>No Corrientes:</u>		
Anticipos y Reservas Recibidas por Ventas de Unidades:		
Housing de Miradores II	237.221.739,81	247.670.773,79
Cuestas de Manantiales	924.948.437,23	672.867.104,18
Pampas de Manantiales	666.931.226,30	465.263.722,06
Campos de Manantiales	652.964.794,97	435.456.828,43
Flats del Parque	0,00	114.214.773,09
Otros inmuebles	0,00	8.396.899,04
Subtotal No Corrientes	<u>2.482.066.198,31</u>	<u>1.943.870.100,59</u>
TOTAL	<u><u>3.435.640.964,88</u></u>	<u><u>3.030.048.430,00</u></u>

3.11 PRÉSTAMOS

<u>Corrientes:</u>		
Adelantos en Ctas. Ctes. Bancarias	2.024.420,69	5.956.548,79
Préstamos Banco de Córdoba	84.779.886,61	4.759.210,47
Préstamos Banco Itaú	40.000.000,00	54.456.235,12
Préstamos Banco Macro	6.161.915,43	329.343,80
Préstamos Banco Nación Argentina	14.166.666,60	0,00
Préstamos Banco Patagonia	0,00	110.890,46
Préstamos Banco Santander	3.148.398,48	0,00
Préstamos Banco BBVA	1.117.417,01	0,00
Préstamos Banco Ciudad de Buenos Aires	1.075.297,24	0,00
Préstamos Banco Supervielle	5.000.000,00	0,00
Obligaciones Negociables en Mon. Extranjera (Anexo G)	0,00	163.069.196,08
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba (Nota 5.a)	12.500.000,00	28.347.193,09
Préstamos Hipotecarios Banco Nación Argentina (Nota 5.b)	144.635.167,32	113.020.264,40
Préstamos Prendarios Banco de Córdoba (Nota 5.d)	284.400,00	679.613,81
Préstamos Banco BICE (Nota 5.f)	7.786.665,50	1.986.470,46
Préstamos Hipotecarios Banco Macro (Nota 5.g)	1.648.601,67	3.958.548,25
Préstamos Prendarios Banco Santander Río (Nota 5.i)	74.665,07	181.822,51
Préstamos Hipotecarios Banco Itaú (Nota 5.j)	0,00	5.907.998,69
Préstamos Hipotecarios Banco Ciudad de Buenos Aires (Nota 5.k)	564.833,98	0,00
Intereses a Pagar bancarios	55.227.390,66	14.598.864,64
Intereses a Pagar por O.N. en Mon. Extranjera (Anexo G)	0,00	1.072.235,41
Otros Intereses a Pagar	<u>406.460,11</u>	<u>0,00</u>
Subtotal Corrientes	380.602.186,37	398.434.435,98
<u>No Corrientes:</u>		
Préstamos Banco Ciudad de Buenos Aires	16.039.782,23	0,00
Préstamos Banco de Córdoba	9.722.222,56	0,00
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba (Nota 5.a)	212.500.000,00	15.883.068,51
Préstamos Hipotecarios Banco Nación Argentina (Nota 5.b)	21.553.605,12	41.263.881,63
Préstamos Prendarios Banco de Córdoba (Nota 5.d)	0,00	387.183,83
Préstamos Banco BICE (Nota 5.f)	4.551.470,67	8.565.695,74
Préstamos Hipotecarios Banco Macro (Nota 5.g)	0,00	2.244.416,00
Préstamos Prendarios Banco Santander Río (Nota 5.i)	0,00	85.298,04
Préstamos Hipotecarios Banco Ciudad de Buenos Aires (Nota 5.k)	<u>9.435.166,02</u>	<u>0,00</u>
Subtotal No Corrientes	273.802.246,60	68.429.543,75
TOTAL	<u><u>654.404.432,97</u></u>	<u><u>466.863.979,73</u></u>


Véase nuestro informe de fecha 16 de abril de 2021

AUREN S.R.L.

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



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



FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

NOTA 3: COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS DE LOS ESTADOS CONTABLES (Continuación):**3.11 PRÉSTAMOS (Continuación)****Obligaciones Negociables**

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

CONDICIONES GENERALES DE LA EMISIÓN DE OBLIGACIONES GENERALES:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Situación al cierre del ejercicio: se cumplimentó en tiempo y forma con las obligaciones, encontrándose canceladas en su totalidad.

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 \$69.180.683,65.

3.12 OTRAS DEUDAS

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Corrientes:		
Expensas a Pagar	246.769,90	174.540,55
Acciones a Integrar	241.564,55	328.867,40
Amojonados a Pagar	1.423.630,53	1.577.451,82
Fondos de Reserva a Pagar	12.148.542,79	9.208.405,19
Obras a realizar sobre inmuebles de terceros	39.381.656,79	25.106.155,43
Otras deudas	140.000,17	2.163.728,89
Subtotal Corrientes	<u>53.582.164,73</u>	<u>38.559.149,28</u>
No Corrientes:		
Fideicomiso Inmobiliario San Ignacio Village	88.136.828,18	0,00
Obras a realizar sobre inmuebles de terceros	112.681.465,34	160.070.385,42
Fideicomiso Edisur I	33.249.359,06	618.671.095,99
Fideicomiso Sinpecor	301.490.356,73	278.007.668,43
Fideicomiso San Carlos	10.628.496,51	75.801.763,09
Subtotal No Corrientes	<u>546.186.505,82</u>	<u>1.132.550.912,93</u>
TOTAL	<u><u>599.768.670,55</u></u>	<u><u>1.171.110.062,21</u></u>

Véase nuestro informe de fecha 16 de abril de 2021

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



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



FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

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

3.13 RESULTADOS FINANCIEROS Y POR TENENCIA (incluyendo RECPAM)	31/12/2020	31/12/2019
Resultados financieros y por tenencia (incluyendo RECPAM)	<u>(719.431.863,77)</u>	<u>308.609.986,81</u>
TOTAL	<u><u>(719.431.863,77)</u></u>	<u><u>308.609.986,81</u></u>

3.14 OTROS INGRESOS Y EGRESOS

Ingresos Varios	12.215.635,75	8.303.332,36
Comisiones Ganadas	30.306.372,39	40.545.654,03
Beneficio Programa ATP	4.844.475,79	0,00
Resultado por Venta Bienes de Uso	0,00	6.536.169,51
Alquileres Cobrados	804.687,27	528.843,63
Donaciones	(14.406.428,87)	(804.632,69)
Otros Egresos	(54.385.137,99)	(61.536.175,89)
Participación en Resultado Contable de Fideicomisos (Nota 6)	<u>1.235.224.798,62</u>	<u>(240.094.782,95)</u>
TOTAL	<u><u>1.214.604.402,96</u></u>	<u><u>(246.521.592,00)</u></u>

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

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

Resultado Valuación Bienes de Cambio al V.N.R.	275.673.608,52	326.670.385,39
	<u><u>275.673.608,52</u></u>	<u><u>326.670.385,39</u></u>

Véase nuestro informe de fecha 16 de abril de 2021

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



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



FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

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

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

<u>Plazo</u>	<u>Créditos (por Ventas y otros Créd.)</u>	<u>Deudas Comerciales</u>	<u>Remunerac. y cargas sociales</u>	<u>Cargas Fiscales</u>	<u>Anticipos de Clientes</u>	<u>Préstamos</u>	<u>Otras Deudas</u>
De plazo vencido	173.663.899,88	22.085.389,81	0,00	28.824.312,66	0,00	12.010,69	53.335.394,83
Sin plazo establ.	34.332.562,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A vencer:							
En el 1er. trim.	176.547.783,51	201.437.579,03	56.346.029,66	15.652.098,06	238.393.691,64	165.988.081,89	246.769,90
En el 2do. trim.	4.636.533,45	48.001.788,14	61.747,68	5.422.012,62	238.393.691,64	185.247.043,68	0,00
En el 3er. trim.	6.935.428,14	51.281.146,03	223.973,94	4.633.442,95	238.393.691,64	7.817.888,20	0,00
En el 4to. trim.	4.636.533,45	29.049.179,26	311.144,30	4.680.889,83	238.393.691,64	21.537.161,91	0,00
De 1 a 2 años	14.987.570,52	78.369.800,25	1.278.748,68	17.552.741,03	827.355.399,44	113.966.601,54	546.186.505,82
De 2 a 3 años	12.079.885,24	40.998.736,80	1.158.104,71	5.597.207,44	827.355.399,44	88.891.679,78	0,00
Más de 3 años	37.343.892,06	10.250.219,69	3.616.495,22	535.219.268,48	827.355.399,44	70.943.965,28	0,00
TOTALES	465.164.088,94	481.473.839,01	62.996.244,19	617.581.973,07	3.435.640.964,88	654.404.432,97	599.768.670,55

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

	<u>Moneda</u>	<u>Capital</u>	<u>Tasa Anual</u>
Deudores por Ventas a Plazo	Pesos	14.076.122,20	BADLAR + 15,00%
SalDOS con otros entes relacionados (Nota 8.a)	Pesos	1.988.872,11	15,70%

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

	<u>Moneda</u>	<u>Capital</u>	<u>Tasa Anual</u>
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba	Pesos	225.000.000,00	29%
Préstamos Hipotecarios Banco Nación Argentina	Pesos	166.188.772,44	28%
Préstamos Hipotecarios Banco Ciudad de Bs.As.	Pesos	10.000.000,00	30%
Préstamos Hipotecarios Banco Macro	Pesos	1.648.601,67	17%
Préstamos Prendarios Banco de Córdoba	Pesos	284.400,00	17%
Préstamos Prendarios Banco Santander Rio	Pesos	74.665,07	17%
Préstamos Banco de Córdoba	Pesos	94.502.109,17	24% y 31%
Préstamos Banco Itaú	Pesos	40.000.000,00	24% y 36,5%
Préstamos Banco Ciudad de Buenos Aires	Pesos	17.115.079,47	22% y 30%
Préstamos Banco Nación Argentina	Pesos	14.166.666,60	24% y 40%
Préstamos Banco BICE	Pesos	12.338.136,17	18% y 19%
Préstamos Banco Macro	Pesos	6.161.915,43	17% y 24%
Préstamos Banco Supervielle	Pesos	5.000.000,00	35%
Préstamos Banco Santander	Pesos	3.148.398,48	24%
Préstamos Banco BBVA	Pesos	1.117.417,01	35%
Adelantos en Ctas. Ctes. Bancarias	Pesos	2.024.420,69	50% (promedio)

No hay activos ni pasivos sujetos a cláusulas de ajuste.

Véase nuestro informe de fecha 16 de abril de 2021

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

NOTA 5: BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA - DEUDAS GARANTIZADAS

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

a) Préstamos hipotecarios Banco de Córdoba

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

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

Mediante Escritura N° 92 "A" de fecha 26 de junio de 2019, labrada por ante Escribano Mario Moyano Centeno, se declara totalmente cancelada y extinguida la obligación hipotecaria y libre los inmuebles del gravamen que reconocían.

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

En el ejercicio 2017 el saldo de la deuda hipotecaria fue totalmente cancelado.

Mediante Escritura N° 15 de fecha 12 de febrero de 2019, labrada por ante Escribano Mario Moyano Centeno, se declara totalmente cancelada y extinguida la obligación hipotecaria y libre los inmuebles del gravamen que reconocían.

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

En el ejercicio 2018, el saldo de la deuda hipotecaria fue totalmente cancelado.

Mediante Escritura N° 16 de fecha 12 de febrero de 2019, labrada por ante Escribano Mario Moyano Centeno, se declara totalmente cancelada y extinguida la obligación hipotecaria y libre los inmuebles del gravamen que reconocían.

a.4) Según consta en Escritura número 121 "A" celebrada el 27 de julio de 2016 ante Escribano Público Mario Moyano Centeno, titular del Registro Notarial número 200, Edisur S.A. celebró un contrato de apertura de crédito con el Banco de Córdoba S.A. por la suma de \$15.000.000,00, el cual se encuentra garantizado con derecho real de hipoteca en segundo grado, siendo el bien hipotecado una fracción de terreno ubicada en Córdoba, Departamento Capital, inscripta en la Matrícula número 112.068 del Departamento Capital (11). El monto de la hipoteca constituida es de \$19.500.000,00 por capital, con más sus intereses compensatorios, punitivos pactados, comisiones, impuestos, costas, costos y gastos que se devenguen, y demás accesorios que correspondieren de conformidad con lo dispuesto en el artículo número 2193 del Código Civil y Comercial.

Véase nuestro informe de fecha 16 de abril de 2021

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

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



PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

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

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

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

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

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

a.6) Según consta en Escritura número 225 celebrada el 23 de octubre de 2020 ante Escribano Público Cristian Bernardo Moggi, titular del Registro Notarial número 272, Edisur S.A. celebró un contrato de apertura de crédito con el Banco de Córdoba S.A. por la suma de \$225.000.000,00 bajo la línea crediticia implementada por el banco, en el marco de la "Línea de Financiamiento para la Inversión Productiva de MiPyME, para ser destinado a Financiación de proyecto de inversión destinado a la adquisición de bienes de capital y/o a la construcción de instalaciones. Se encuentra garantizado con derecho real de hipoteca en primer grado sobre el siguiente inmueble: Un lote terreno, ubicado sobre calle pública N° 4515 y calle N° 5350 del Municipio de la Ciudad de Córdoba, Departamento Capital, de la Provincia de Córdoba, designado como LOTE 199 de la MANZANA 13. El monto de la hipoteca constituida es de \$225.000.000,00 por capital, con más los intereses compensatorios, eventuales moratorios, comisiones, impuestos, gastos, costas y costos que se devenguen; así como los demás accesorios que correspondieran de conformidad a lo pactado bajo los términos del artículo 2193 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del ejercicio a \$225.000.000,00, resultando corriente \$12.500.000,00 y no corriente \$212.500.000,00.

b) Préstamos hipotecarios del Banco Nación Argentina

b.1) Según consta en Escritura número 615 "A" celebrada el 27 de diciembre de 2013 ante Escribano Público Luis Velez Funes, titular del Registro Notarial número 202, Edisur S.A. celebró un contrato de préstamo con el Banco Nación por un total de \$20.000.000,00 con un desembolso inicial de \$10.000.000,00 y un segundo desembolso de \$10.000.000,00 a los 180 días del primero, el cual se encuentra garantizado con derecho real de hipoteca en primer grado, siendo los bienes hipotecados dos lotes de terreno ubicados en "Las Playas", suburbios Sud-Este del municipio de la Ciudad de Córdoba, Departamento Capital a saber: a) LOTE 25 con una superficie total de seis hectáreas nueve mil ochocientos ocho metros cuadrados, propiedad número 1101-1.644.428/3 (designación catastral 30-19-001-025), Matrícula 40.659/11; y b) LOTE 22 con una superficie total de cuatro hectáreas cuatrocientos cinco metros cuadrados, propiedad número 1101-1.644.425/9 (designación catastral 30-19-001-022), Matrícula 40.659/11. El monto de la hipoteca constituida es de \$20.000.000,00 por capital, con más sus intereses y accesorios legales y convencionales de conformidad con lo dispuesto en el artículo número 3111 del Código Civil y Comercial.

En el ejercicio 2018 el saldo de la deuda hipotecaria fue totalmente cancelado.

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

Véase nuestro informe de fecha 16 de abril de 2021

AUREN S.R.L.

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

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

FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

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

b) Préstamos hipotecarios del Banco Nación Argentina (continuación)

// Flores, suburbios Sud-Oeste del municipio de la Ciudad de Córdoba, Departamento Capital a saber: b.1) LOTE 1 MZA 102 con una superficie total de ocho mil treinta y un metros, diecisiete decímetros cuadrados, propiedad número 1101-4072655-9 (designación catastral 30-19-102-001), Matrícula 1.619.116 y b.2) LOTE 2 MZA 102 con una superficie total de nueve mil setecientos veinte metros, seis decímetros cuadrados, propiedad número 1101-4072656-7 (designación catastral 30-19-102-002), Matrícula 1.619.117. El monto de la hipoteca constituida es de \$75.000.000,00 por capital, con más sus intereses y accesorios legales y convencionales de conformidad con lo dispuesto en el artículo número 3111 del Código Civil.

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

El saldo de capital de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del ejercicio a \$135.879.015,24, resultando corriente en su totalidad.

b.3) Según consta en Escritura número 112 "A" celebrada el 13 de septiembre de 2018 ante Escribano Público Gustavo Alberto RODOLFI, titular del Registro Notarial número 157, Edisur S.A. celebró un contrato de préstamo con el Banco Nación por un total de \$30.000.000,00 con un desembolso inicial de \$15.000.000,00 y un segundo desembolso de \$15.000.000,00, no superando los 24 (veinticuatro) meses entre el primer y último desembolso, el cual se encuentra garantizado con: a) Derecho real de hipoteca en primer grado sobre dos lotes de terreno ubicados en el Bº "Las Playas" (Lomas de Manantiales), Córdoba, Departamento Capital a saber: a.1) LOTE 219 con una superficie total de mil setecientos veintiocho metros noventa y nueve decímetros cuadrados, propiedad número 1101-4154696-1 (designación catastral 30-19-001-219), Matrícula 1.566.132; a.2) LOTE 220 con una superficie total de mil setecientos cincuenta y siete metros, sesenta y cuatro decímetros cuadrados, propiedad número 1101-4154697-0 (designación catastral 30-19-001-220), Matrícula 1.566.133. b) Derecho real de hipoteca en segundo grado sobre dos lotes de terreno ubicados en La Toma Bº Las Flores, suburbios Sud-Oeste del municipio de la Ciudad de Córdoba, Departamento Capital a saber: b.1) LOTE 1 MZA 102 con una superficie total de ocho mil treinta y un metros diecisiete decímetros cuadrados, propiedad número 1101-4072655-9 (designación catastral 30-19-102-001), Matrícula 1.619.116 y b.2) LOTE 2 MZA 102 con una superficie total de nueve mil setecientos veinte metros seis decímetros cuadrados, propiedad número 1101-4072656-7 (designación catastral 30-19-102-002), Matrícula 1.619.117. El monto de la hipoteca constituida es de \$30.000.000,00 por capital, con más sus intereses y accesorios legales y convencionales de conformidad con lo dispuesto en el artículo número 3111 del Código Civil y Comercial.

El saldo de la deuda hipotecaria (incluidos intereses capitalizados) ascendía al cierre del ejercicio a \$30.309.757,20, resultando corriente \$8.756.152,08 y no corriente \$21.553.605,12.

c) Préstamo hipotecario Banco Patagonia

c.1) Según consta en Escritura número 391 "A" celebrada el 29 de agosto de 2013 ante Escribano Público Luis Velez Funes, titular del Registro Notarial número 202, Edisur S.A. celebró un contrato de apertura de crédito con el Banco Patagonia S.A. por un total de \$3.000.000,00, el cual se encuentra garantizado con derecho real de hipoteca en primer grado, siendo los bienes hipotecados cinco unidades que forman parte del Edificio "Edisur Office" ubicado en Av. Rogelio Martínez 2649 del municipio de la Ciudad de Córdoba, Departamento Capital a saber: a) PH 20 (oficina PB "B") con una superficie cubierta de 137,14 metros cuadrados, propiedad número 1101-2.467.751/3 (designación catastral 28-01-003-016); b) PH 44 (oficina 7º "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 7º "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 7º "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 7º "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 y Comercial.

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

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

Mediante Escritura número 267, de fecha 3 de agosto de 2018, labrada por el Escribano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires Raúl Luis Arcondo, se procedió a liberar de la garantía hipotecaria, al lote 10 de la manzana 10 de la Urbanización "Cañuelas I", permaneciendo vigente la garantía hipotecaria sobre las restantes unidades oportunamente gravadas.

En el ejercicio 2018 el saldo de la deuda hipotecaria fue totalmente cancelado.

Mediante Escritura número 188, de fecha 8 de octubre de 2020, labrada por el Escribano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires Raúl Luis Arcondo, se declara extinguida la deuda y totalmente canceladas las hipotecas que la garantizaban.

Véase nuestro informe de fecha 16 de abril de 2021

AUREN S.R.L.

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



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



FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

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

d) Préstamos prendarios Banco Córdoba

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

En el ejercicio 2018 el saldo de la deuda prendaria fue totalmente cancelado.

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

En el ejercicio 2018 el saldo de la deuda prendaria fue totalmente cancelado.

d.3) Mediante contrato celebrado el 9 de diciembre de 2014 con el Banco de Córdoba, este otorgó a Edisur S.A. un crédito prendario para ser destinado a la adquisición de una cargadora marca Lonking dominio CVF-26 por la suma de \$550.000. Dicho bien se encuentra expuesto en el presente balance en el anexo de bienes de uso, en el rubro máquinas y equipos.

En el ejercicio 2018 el saldo de la deuda prendaria fue totalmente cancelado.

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

El saldo de capital de la deuda prendaria ascendía al cierre del ejercicio a \$58.000,00, resultando corriente en su totalidad.

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

El saldo de capital de la deuda prendaria ascendía al cierre del ejercicio a \$105.800,00, resultando corriente en su totalidad.

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

El saldo de capital de la deuda prendaria ascendía al cierre del ejercicio a \$120.600,00, resultando corriente en su totalidad.

e) Préstamos prendarios Banco Macro

e.1) Según consta en operación celebrada el 26 de noviembre de 2015 con el Banco Macro, este otorgó a Edisur S.A. un crédito prendario para ser destinado a la adquisición de un tractor nuevo marca New Holland, modelo TT 4030 A, dominio DAF27 por la suma de \$306.000. Dicho bien se encuentra expuesto en el presente balance en el Anexo de bienes de uso, en el rubro máquinas y equipos.

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

e.2) Según consta en operación celebrada el 26 de noviembre de 2015 con el Banco Macro, este otorgó a Edisur S.A. un crédito prendario para ser destinado a la adquisición de un tractor nuevo marca New Holland, modelo 8030 A, dominio DAF28 por la suma de \$490.000. Dicho bien se encuentra expuesto en el presente balance en el Anexo de bienes de uso, en el rubro máquinas y equipos.

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

f) Préstamos Banco BICE

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

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

El saldo de capital de la deuda ascendía al cierre del ejercicio a \$6.291.801,64, resultando corriente \$1.740.330,97 y no corriente \$4.551.470,67.

Véase nuestro informe de fecha 16 de abril de 2021

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.

PABLO L. CRESPO
Socio

Contador Público U.N.C.

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

FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

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

f) Préstamos Banco BICE (continuación)

f.2) Según consta en operación celebrada el 11 de mayo de 2020 con el Banco de Inversión y Comercio Exterior S.A. (BICE), este otorgó a Edisur S.A. un crédito por el monto de \$7.500.000,00, bajo la línea "Producto destinado a la financiación de capital de trabajo", conforme a las comunicaciones "A" 6937 y 6946 del Banco Central de la República Argentina, con una tasa de interés del 19% nominal anual. Dicho crédito se encuentra garantizado en su totalidad con un "Certificado de Garantía Recíproca" emitido por ACINDAR PYMES S.G.R.

El saldo de capital de la deuda ascendía al cierre del ejercicio a \$4.298.781,35, resultando corriente en su totalidad.

f.3) Según consta en operación celebrada el 26 de mayo de 2020 con el Banco de Inversión y Comercio Exterior S.A. (BICE), este otorgó a Edisur S.A. un crédito por el monto de \$4.000.000,00 bajo la línea "Producto destinado a la financiación de capital de trabajo", conforme a las comunicaciones "A" 6937 y 6946 del Banco Central de la República Argentina, con una tasa de interés del 18% nominal anual. Dicho crédito se encuentra garantizado en su totalidad con un "Certificado de Garantía Recíproca" emitido por UNION S.G.R.

El saldo de capital de la deuda ascendía al cierre del ejercicio a \$1.747.553,18, resultando corriente en su totalidad.

g) Préstamo hipotecario Banco Macro

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

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

El saldo de capital de la deuda ascendía al cierre del ejercicio a \$1.648.601,67, resultando corriente en su totalidad.

h) Préstamo Banco Roela

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

En el ejercicio anterior el saldo de la deuda fue totalmente cancelado.

i) Préstamo prendarios Banco Santander Río

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

El saldo de capital de la deuda prendaria ascendía al cierre del ejercicio a \$74.665,07, resultando corriente en su totalidad.

j) Préstamo hipotecario Banco Itaú

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

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

k) Préstamo hipotecario Banco Ciudad de Buenos Aires

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

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

Véase nuestro informe de fecha 16 de abril de 2021

AUREN S.R.L.

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



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



FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

NOTA 5: BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA - DEUDAS GARANTIZADAS (Continuación)**k) Préstamo hipotecario Banco Ciudad de Buenos Aires (continuación)**

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

El saldo de capital de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del ejercicio a \$10.000.000,00, resultando corriente \$564.833,98 y no corriente \$9.435.166,02.

l) Inmueble "La Lonja"

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

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

El saldo de capital de la deuda prendaria ascendía al cierre del ejercicio a USD 1.444.435,00, resultando corriente USD 428.724,00 y no corriente USD 1.015.711,00.

NOTA 6: PARTICIPACIÓN EN RESULTADO CONTABLE DE FIDEICOMISOS

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

NOTA 7: IMPUESTO DIFERIDO

a) Composición del Impuesto Diferido	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Activo impositivo diferido		
Quebrantos en Impuesto a las Ganancias	88.462.653,07	0,00
Diferencias temporarias de valuación de Pasivos	373.140.710,71	378.688.372,76
Subtotal activo impositivo diferido	<u>461.603.363,78</u>	<u>378.688.372,76</u>
Pasivo impositivo diferido		
Diferencias temporarias de valuación de Activos	961.312.114,71	762.517.808,78
Ajuste por inflación impositivo diferido a períodos fiscales futuros	27.130.596,02	22.213.676,36
Diferimiento impositivo de resultados en operaciones de venta de bienes de cambio a largo plazo por aplicación del criterio del devengado-exigible (Ley Imp. a las Ganancias art. 24 inc. "a" y art. 65 inc. "a" Dto. Reglam.)	6.917.762,50	0,00
Subtotal pasivo impositivo diferido	<u>995.360.473,23</u>	<u>784.731.485,14</u>
Total impuesto diferido neto (pasivo)	(533.757.109,45)	(406.043.112,38)

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

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

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

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Provisión Impuesto a las Ganancias del ejercicio	0,00	(33.695.506,59)
Ajuste Imp. a las Ganancias provisionado en ejercicio anterior	(375.954,41)	150.299,22
Variación neta del Impuesto Diferido	<u>(235.504.311,44)</u>	<u>(89.439.095,20)</u>
Total Impuesto a las Ganancias	<u>(235.880.265,85)</u>	<u>(122.984.302,57)</u>

Véase nuestro informe de fecha 16 de abril de 2021

AUREN S.R.L.

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



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



FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

NOTA 8: OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

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

PARTE RELACIONADA	CRÉDITOS POR VENTAS	OTROS CRÉDITOS	OTROS ACTIVOS	OTROS PASIVOS
	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020
Emprendimientos Urbanos S.R.L.	0,00	2.079.756,73	0,00	0,00
Fid. Altos de la Cañada	0,00	0,00	7.129.047,99	0,00
Fid. Inmob. Terrazas de Cañada	0,00	0,00	10.314.445,93	0,00
Fid. Pilares de Manantiales II	2.229.193,24	0,00	16.735.238,80	0,00
Fid. Edisur I	424.156,55	0,00	0,00	33.249.359,06
Fid. Inmob. Altos de Manantiales	8.483,00	0,00	1.641.168,59	52.732,86
Fid. Inmob. San Ignacio Village	9.688.835,99	0,00	0,00	88.136.828,18
Fid. Inmob. Santina Norte	0,00	0,00	72.798.851,69	0,00
Fid. Manantiales	1.164.288,82	0,00	136.865.767,77	0,00
Fid. San Carlos	0,00	0,00	0,00	10.628.496,51
Fid. Sinpecor	0,00	0,00	0,00	301.490.356,73
Fid. Torres de Manantiales I	1.474.899,83	0,00	0,00	0,00
Fiduciaria del Sur S.A.	0,00	111.262,14	0,00	0,00
Grupo Edisur S.A.	0,00	0,00	0,00	0,00
Jardines del Sur S.A.	0,00	89.790,85	0,00	0,00
Lake View S.A.	3.630,00	18.084,97	0,00	0,00
Edisur Subsidiaria I SAU (controlada)	0,00	2.092.539,58	0,00	0,00
Edisur Subsidiaria II SAU (controlada)	0,00	2.023.754,95	0,00	0,00
Urbanizaciones Residenciales S.A.	531.553,78	0,00	0,00	406.460,12
	15.525.041,21	6.415.189,22	245.484.520,77	433.964.233,46

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

PARTE RELACIONADA	VENTAS GRAVADAS EN IVA	INTERESES GANADOS	ALQUILERES DE INMUEBLES GANADOS	COMPRAS	OTROS INT FINANCIEROS PERDIDOS
	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020
Emprendimientos Urbanos S.R.L.	0,00	90.884,62	42.322,28	0,00	40.401,32
Fid. Altos de la Cañada	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Pilares de Manantiales II	0,00	901.172,63	0,00	0,00	0,00
Fid. Edisur I	3.618.776,78	0,00	0,00	176.934,26	0,00
Fid. Housing Manantiales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Inmob. Altos de Manantiales	0,00	0,00	0,00	526.373,26	0,00
Fid. Inmob. San Ignacio Village	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Inmob. Santina Norte	0,00	320,11	0,00	0,00	0,00
Fid. Manantiales	945.164,98	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Torres de Manantiales	4.019.425,40	0,00	0,00	0,00	0,00
Fiduciaria del Sur S.A.	0,00	129.827,57	42.322,28	0,00	2.256,11
Grupo Edisur S.A.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jardines del Sur S.A.	0,00	247.359,63	42.322,28	0,00	0,00
Lake View S.A.	0,00	21.125,65	42.322,28	0,00	0,00
Fid. Sinpecor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Urbanizaciones Residenciales S.A.	0,00	46.052,38	45.754,43	251.147,90	646.973,89
	8.583.367,16	1.436.742,59	215.043,54	954.455,42	689.631,32

NOTA 9: INFORMACIÓN SOBRE LA DETERMINACIÓN DEL COSTO DE VENTAS

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

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Ventas Netas	996.113.340,51	91.653.641,25
Costo de ventas a valores de reposición	<u>(868.727.583,38)</u>	<u>(96.897.983,07)</u>
Margen Bruto	<u>127.385.757,13</u>	<u>(5.244.341,82)</u>

NOTA 10: GARANTÍAS OTORGADAS

Según Acuerdo Marco suscripto con fecha 24 de julio de 2013 con Banco Roela S.A., Edisur S.A. se constituye en fiadora solidaria y principal pagadora de las obligaciones que asuman los compradores de inmuebles de diversos emprendimientos en los que Edisur S.A. participa, por las operaciones de créditos otorgados por dicho banco a los mismos.

Al cierre del ejercicio existían 2 operaciones vigentes, cuyo saldo a esa fecha era de \$1.279.801,92.

Asimismo, éstas operaciones concertadas con esta modalidad de financiación, se efectúan con carácter suspensivo al cumplimiento por parte del cliente de su obligación para con el banco.

Véase nuestro informe de fecha 16 de abril de 2021

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO
Socio

Contador Público U.N.C.

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



FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

NOTA 11: HECHOS RELACIONADOS CON EL FUTURO

a) HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO:

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

b) COMPROMISOS FUTUROS ASUMIDOS:

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

CONVENIOS URBANÍSTICOS SUSCRIPTOS CON LA MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA

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

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

Del total de la superficie de los inmuebles que se encuentran comprendidos dentro del alcance del "Convenio Urbanístico", Edisur S.A. es titular de un porcentaje equivalente al 40,8% de la superficie bajo concertación. Al cierre de los presentes estados contables, la Sociedad ha cumplido con este compromiso en un 88,80%.

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

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

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

NOTA 12: SITUACIÓN ACONTECIDA POR LA PANDEMIA INTERNACIONAL DE CORONAVIRUS (COVID-19)

El surgimiento y la diseminación de un virus denominado "Coronavirus" (o Covid-19) hacia fines del año 2019, ha generado diversas consecuencias en los negocios y actividades económicas a nivel global.

Dada la magnitud de la propagación del virus, con fecha 11 de marzo la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró al Covid-19 pandemia a nivel global.

Varios gobiernos de todo el mundo implementaron medidas drásticas para contener la propagación, incluido, entre otros, el cierre de fronteras, la prohibición de viajar hacia y desde ciertas partes del mundo por un tiempo y finalmente el aislamiento obligatorio de la población junto con el cese de actividades comerciales no esenciales.

Véase nuestro informe de fecha 16 de abril de 2021

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

NOTA 12: SITUACIÓN ACONTECIDA POR LA PANDEMIA INTERNACIONAL DE CORONAVIRUS (COVID-19) (Continuación)

En la República Argentina, el Poder Ejecutivo Nacional implementó una serie de medidas tendientes a disminuir la circulación de la población, disponiendo el "aislamiento social preventivo y obligatorio" desde el 20 de marzo de 2020, permitiendo la circulación sólo de aquellas personas vinculadas a la prestación/producción de servicios y productos esenciales, habiéndolo prorrogado en sucesivas oportunidades en atención a la situación epidemiológica, encontrándose vigente a la fecha de emisión de los presentes Estados Contables.

A nivel local, con fecha 11 de mayo de 2020, el Centro de Operaciones de Emergencia (COE) de la Provincia de Córdoba, habilitó la prestación de servicios inmobiliarios, y con fecha 28 de mayo de 2020 habilitó la ejecución de obras privadas en la Ciudad de Córdoba como excepciones a la medida de aislamiento social, preventivo y obligatorio dispuesto por el Poder Ejecutivo Nacional. Estas disposiciones permiten, a la fecha de emisión de los presentes estados contables, que EDISUR S.A. desempeñe las actividades mencionadas.

Teniendo en cuenta lo descripto en los párrafos precedentes y a estimaciones efectuadas, la Sociedad entiende que estos acontecimientos hasta el momento ocurridos no implican la necesidad de efectuar ajuste alguno a los presentes Estados Contables correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, si bien los hechos ocurridos podrían impactar en las operaciones futuras y, por tanto, en su situación económica y financiera, sus resultados y sus flujos de efectivo futuros.

La Sociedad ha llevado, y seguirá llevando a cabo las gestiones oportunas con el objeto de hacer frente a la situación y minimizar su impacto, habiendo cumplimentado con todas sus obligaciones y compromisos financieros durante el presente ejercicio y hasta la fecha de emisión de los EECC, considerando por lo tanto que se trata de una situación coyuntural que, conforme a las estimaciones más actuales, no se ve comprometida la aplicación del principio de empresa en marcha.

Programa de asistencia de emergencia al trabajo y la producción Medidas laborales y previsionales - Subsidios

Con fecha 1 de abril de 2020 el Poder Ejecutivo de la Nación emitió el Decreto 332/2020, el cual fue modificado por los decretos 347/2020 (B.O. 6 de abril de 2020), 376/2020 (B.O. 20 de abril de 2020) y 621/2020 (B.O. 27 de julio de 2020), por el cual se crea el Programa de Asistencia de Emergencia al Trabajo y Producción (ATP). Dicho programa tiene como la finalidad de dar alivio económico inmediato a aquellas empresas y trabajadores que se vieron afectados por la caída de la actividad económica luego de las medidas de contingencia implementadas durante la Emergencia Sanitaria.

La Sociedad ha accedido en el mes de abril al beneficio denominado "Salario complementario", el cual consiste en el pago por parte del Estado de los sueldos a los trabajadores en relación de dependencia, y al diferimiento de dos meses para el pago de deudas de seguridad social con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino. Entre los requisitos para acceder al beneficio se encuentran:

- Actividad económica afectada en forma crítica según zona geográfica en que se desarrollen;
- Trabajadores con COVID-19 en cantidad relevante, o en aislamiento obligatorio, o con dispensa de prestar tareas por ser grupo de riesgo o por cuidado de un familiar;
- Reducción sustancial de su facturación desde el 12 de marzo de 2020.

El monto a asignar será el equivalente al 50% del salario neto del trabajador o trabajadora correspondiente al mes de febrero de 2020, con la salvedad de que no podrá ser inferior a un salario mínimo, vital y móvil (SMVM) ni superior a dos SMVM, o al total del salario neto correspondiente a ese mes.

El total recibido por dicho concepto ascendió a la suma de \$ 3.967.405,07, equivalente a \$ 4.844.475,79 reexpresado a la fecha de cierre (Nota 3.14).

La percepción de estos beneficios no llevan consigo ninguna restricción futura para la Sociedad.

Créditos para el pago de sueldos a tasa fija del 24%

Mediante la Comunicación "A" 6937 del 19 de marzo del 2020 (con posterior adecuaciones de acuerdo a la Comunicación "A" 6946 del 26 de marzo del 2020), el Banco Central de la República Argentina dispuso que las entidades financieras públicas y privadas deben otorgar préstamos destinados a financiar pagos de sueldos y cobertura de cheques diferidos, a una tasa del 24% anual con un plazo de 12 meses. A la fecha de emisión de los presentes Estados Contables la Sociedad se encuentra limitada, por acceder a estas líneas de créditos y hasta tanto sean cancelados totalmente, a vender títulos valores con liquidación en moneda extranjera o transferirlos a entidades depositarias del exterior.

Créditos del BICE para MiPyMEs

El Banco de Inversión y Comercio Exterior (BICE) destinó mil millones de pesos en líneas de capital de trabajo para MiPyMEs. Los créditos tienen una tasa del 19% anual fija en pesos para empresas con aval de Sociedad de Garantía Recíproca (SGR) o Fondo de Garantía y un plazo de hasta 12 meses con un máximo de 6 meses de gracia.

NOTA 13: RESTRICCIÓN PARA LA DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

Con fecha 21 de julio de 2020 se celebró Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, la cual resolvió: 1) una distribución de dividendos provenientes de la cuenta Reservas Facultativas por la suma de \$57.000.000,00, conforme la participación accionaria de cada socio; y 2) Compromiso de los accionistas a no retirar reservas y resultados no asignados existentes a la fecha, a excepción de la distribución de dividendos referida precedentemente, por el lapso de 18 meses desde la fecha de cierre del último balance (31 de diciembre de 2019).

Véase nuestro informe de fecha 16 de abril de 2021

AUREN S.R.L.

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

PABLO L. CRESPO
Socio

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

FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

EDISUR S.A.

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

ANEXO A

BIENES DE USO**POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2020 Y FINALIZADO EL 31/12/2020****Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2019 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

Cifras Expresadas en Pesos

RUBROS	VALORES AL COMIENZO DEL EJERCICIO	ALTAS	BAJAS	TRANSFERENCIAS	VALORES AL CIERRE DEL EJERCICIO	DEPRECIACIONES				NETO RESULTANTE AL 31/12/2020	NETO RESULTANTE AL 31/12/2019	
						ACUMUL. AL COMIENZO DEL EJERCICIO	BAJAS	DEL EJERCICIO				ACUMUL. AL CIERRE DEL EJERCICIO
								ALIC. ANUAL	MONTO			
MUEBLES Y ÚTILES	29.382.309,18	1.774.955,46	0,00	0,00	31.157.264,64	21.823.724,20	0,00	10% y 33,33%	2.115.150,49	23.938.874,69	7.218.389,95	7.558.584,98
INSTALACIONES	17.093.109,90	476.658,01	0,00	0,00	17.569.767,91	7.718.064,75	0,00	10%	1.593.854,65	9.311.919,40	8.257.848,51	9.375.045,15
SOFTWARE	16.874.451,78	0,00	0,00	0,00	16.874.451,78	14.459.545,49	0,00	33,33%	1.802.011,92	16.261.557,41	612.894,37	2.414.906,31
EQUIPAMIENTO VENTAS	22.981.807,73	233.628,24	0,00	0,00	23.215.435,97	11.421.609,84	0,00	10%	1.223.144,63	12.644.754,47	10.570.681,50	11.560.197,89
RODADOS	20.409.014,06	0,00	0,00	0,00	20.409.014,06	14.611.584,16	0,00	20%	2.963.996,60	17.575.580,76	2.833.433,30	5.797.429,95
MÁQUINAS Y EQUIPOS	148.917.533,40	2.265.816,56	0,00	0,00	151.183.349,96	69.511.221,13	0,00	10% y 33,33%	13.248.675,65	82.759.896,78	68.423.453,18	79.406.312,27
INMUEBLES	2.350.926,99	0,00	0,00	0,00	2.350.926,99	99.004,56	0,00	2%	49.920,48	148.925,04	2.202.001,95	2.251.922,42
FÁBRICA STEEL FRAME	45.853.234,51	323.130,67	0,00	0,00	46.176.365,18	2.310.568,93	0,00	2%	803.387,48	3.113.956,41	43.062.408,77	43.542.665,59
OBRAS EN CURSO	228.100.335,27	2.945.108,95	6.697.931,95	0,00	224.347.512,27	0,00	0,00	-	0,00	0,00	224.347.512,27	228.100.335,20
TOTALES	531.962.722,82	8.019.297,89	6.697.931,95	0,00	533.284.088,76	141.955.323,06	0,00	-	23.800.141,90	165.755.464,96	367.528.623,80	390.007.399,76

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

Véase nuestro informe de fecha 16 de abril de 2021

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

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



PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

EDISUR S.A.

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

ANEXO B

ACTIVOS INTANGIBLES**POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2020 Y FINALIZADO EL 31/12/2020****Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2019 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

Cifras Expresadas en Pesos

RUBROS	VALORES AL COMIENZO DEL EJERCICIO	ALTAS	BAJAS	VALORES AL CIERRE DEL EJERCICIO	DEPRECIACIONES					NETO RESULTANTE AL 31/12/2020	NETO RESULTANTE AL 31/12/2019
					ACUMUL. AL COMIENZO DEL EJERCICIO	BAJAS	DEL EJERCICIO		ACUMUL. AL CIERRE DEL EJERCICIO		
							ALIC. ANUAL	MONTO			
REGISTRO DE DOMINIO	1.304.675,26	110.106,66	0,00	1.414.781,92	995.540,85	0,00	20%	155.271,69	1.150.812,54	263.969,38	309.134,41
TOTALES	1.304.675,26	110.106,66	0,00	1.414.781,92	995.540,85	0,00	-	155.271,69	1.150.812,54	263.969,38	309.134,41

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

Véase nuestro informe de fecha 16 de abril de 2021

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

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




PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

EDISUR S.A.

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

ANEXO C

PARTICIPACIONES PERMANENTES EN OTRAS SOCIEDADES**POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2020 Y FINALIZADO EL 31/12/2020**
Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2019 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

EMISOR Y CARACTERISTICAS DE LOS VALORES	INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR														
	ACTIVIDAD PRINCIPAL	FECHA de CIERRE	Cantidad de acciones	ÚLTIMOS ESTADOS CONTABLES											
				Valor nominal de las acciones	Capital social	Ajuste de Capital	Reservas	Resultados no asignados	Resultados Ganancia / (Pérdida) del ejercicio	Patrimonio neto	Porcentaje de tenencia accionaria	Resultado proporcional 31/12/2020	Resultado proporcional 31/12/2019	Valor patrimonial proporcional al 31/12/2020	Valor patrimonial proporcional al 31/12/2019
				\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	%	\$	\$	\$	\$
SOCIEDADES ART. 33 LEY 19.550															
Edisur Subsidiaria I SAU	Inversiones	31/12/2020	100.000	1,00	100.000,00	209.211,74	64.531.502,91	30.456.897,08	20.348.608,12	115.646.219,85	100,00%	20.348.608,12	26.250.240,74	130.144.610,33	112.695.680,30
Edisur Subsidiaria II SAU	Inversiones	31/12/2020	100.000	1,00	100.000,00	209.211,74	63.325.490,34	30.816.919,25	20.609.431,99	115.061.053,32	100,00%	20.609.431,99	26.546.645,61	130.178.056,75	112.592.025,43
TOTALES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.958.040,11	52.796.886,35	260.322.667,08	225.287.705,73

Véase nuestro informe de fecha 16 de abril de 2021
AUREN S.R.L.
Reg. Soc. Profesionales Universitarios
Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



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



FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

EDISUR S.A.

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

ANEXO F

COSTO DE VENTAS

POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2020 Y FINALIZADO EL 31/12/2020
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2019 y finalizado el 31/12/2019
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras Expresadas en Pesos

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Existencia Inicial de Bs. de Cambio	5.489.027.949,20	5.057.118.515,58
Incorporaciones del ejercicio	278.468.734,02	452.762.524,68
Costos financieros activados en Bs. de Cambio	15.684.460,24	34.624.452,81
Resultado por Valuación de Bienes de Cambio al Valor Neto de Realización (Nota 3.14)	275.673.608,52	326.670.385,39
Resultado por Tenencia de Bienes de Cambio	1.010.078.372,93	707.202.804,87
Existencia Final de Bs. de Cambio (Nota 3.4)	(6.117.457.662,93)	(5.489.027.949,20)
Costo de Ventas	<u>951.475.461,98</u>	<u>1.089.350.734,13</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 16 de abril de 2021

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

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

PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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

FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

EDISUR S.A.

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

ANEXO G

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA AL 31/12/2020
Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2019 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

RUBRO	MONTO Y CLASE DE MONEDA AL 31/12/2020	CAMBIO VIGENTE AL 31/12/2020	MONTO CONTA-BILIZADO AL 31/12/2020	MONTO Y CLASE DE MONEDA AL 31/12/2019	CAMBIO VIGENTE AL 31/12/2019	MONTO CONTA-BILIZADO AL 31/12/2019	MONTO CONTA-BILIZADO AL 31/12/2019 REEXPRESADO
ACTIVO							
ACTIVO CORRIENTE							
DISPONIBILIDADES							
Caja	USD 213.351,30	83,25	17.761.495,72	USD 749.289,98	59,69	44.725.118,91	60.889.039,78
Fondos a Rendir	USD 10.371,36	83,25	863.415,72	USD 9.926,82	59,69	592.532,17	806.676,78
Bancos	USD 261.735,73	83,25	21.789.499,53	USD 25.197,23	59,69	1.504.022,66	2.047.585,29
CRÉDITOS POR VENTAS							
Deudores por Ventas	USD 1.058.558,08	83,25	88.124.960,16	USD 988.422,08	59,69	58.998.913,96	80.321.468,27
Deudores por Ventas a Plazo	USD 2.047.435,85	83,25	170.449.034,51	USD 2.317.981,73	59,69	138.360.329,46	188.364.565,83
TOTAL ACTIVO	USD 3.591.452,32		298.988.405,64	USD 4.090.817,84		244.180.917,16	332.429.335,95
PASIVO							
PASIVO CORRIENTE							
DEUDAS COMERCIALES							
Oblig. a Pagar por Compra de Inm.	USD 865.324,00	89,25	77.230.167,00	USD 436.600,00	59,89	26.147.974,00	35.598.005,50
PRÉSTAMOS							
Obligaciones Negociables	USD 0,00	89,25	0,00	USD 2.000.000,00	59,89	119.780.000,00	163.069.196,08
Intereses Deveng. Oblig. Negoc.	USD 0,00	89,25	0,00	USD 13.150,68	59,89	787.594,23	1.072.235,41
PASIVO NO CORRIENTE							
DEUDAS COMERCIALES							
Oblig. a Pagar por Compra de Inm.	USD 1.452.311,00	89,25	129.618.756,75	USD 873.200,00	59,89	52.295.948,00	71.196.011,01
TOTAL PASIVO	USD 2.317.635,00		206.848.923,75	USD 3.322.950,68		199.011.516,23	270.935.448,00

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

Referencias:

USD = Dólares Estadounidenses

Véase nuestro informe de fecha 16 de abril de 2021

AUREN S.R.L.
Reg. Soc. Profesionales Universitarios
Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.PABLO L. CRESPO
Socio
Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08290.4 - C.P.C.E. Cba.FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

EDISUR S.A.

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

ANEXO H

**INFORMACIÓN SOBRE GASTOS DE ACUERDO A LA CLASIFICACIÓN ESTABLECIDA
POR EL ART. 64 INC. B DE LA LEY 19.550****POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2020 Y FINALIZADO EL 31/12/2020
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2019 y finalizado el 31/12/2019
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

Cifras Expresadas en Pesos

RUBROS	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	TOTALES AL 31/12/2020	TOTALES AL 31/12/2019
Sueldos	17.368.511,02	6.195.462,76	23.563.973,78	26.671.693,40
Cargas sociales	2.753.423,57	2.190.912,07	4.944.335,64	5.598.225,46
Capacitación	381.552,16	49.766,30	431.318,46	281.050,10
Honorarios profesionales	10.172.138,66	49.405,07	10.221.543,73	9.436.871,31
Gastos Institucionales	0,00	2.184.555,27	2.184.555,27	2.500.015,51
Impresos, papelería y útiles	329.507,81	232.854,37	562.362,18	1.115.409,22
Alquileres pagados	2.683.374,71	1.558.942,18	4.242.316,89	3.251.777,68
Comunicaciones	1.665.184,47	704.954,72	2.370.139,19	1.931.309,13
Depreciaciones	5.171.361,21	1.381.031,54	6.552.392,75	9.674.631,84
Seguros	0,00	2.393.967,79	2.393.967,79	2.747.015,55
Movilidad y viáticos	638.666,77	174.779,18	813.445,95	2.505.052,34
Gastos de oficina	2.517.117,56	1.117.477,27	3.634.594,83	5.178.575,13
Gastos de post-venta	0,00	1.312.321,35	1.312.321,35	4.868.396,58
Eventos	0,00	600.382,81	600.382,81	2.613.573,75
Gastos Generales	16.877.852,89	16.817.197,47	33.695.050,36	22.644.005,77
Imp. s/los Ing. Brutos	0,00	41.833.709,41	41.833.709,41	46.327.587,09
Contrib. Com. Ind. Mun. Cba.	0,00	21.909.124,61	21.909.124,61	16.783.672,89
Impuestos y tasas vs.	0,00	8.540.425,01	8.540.425,01	9.594.624,38
Servicios varios	5.223.477,17	1.500.770,25	6.724.247,42	5.024.235,94
Publicidad	0,00	15.435.704,11	15.435.704,11	20.971.394,10
Expensas y seguridad	0,00	8.512.938,96	8.512.938,96	6.895.720,40
TOTALES AL 31/12/2020	65.782.168,00	134.696.682,50	200.478.850,50	--
TOTALES AL 31/12/2019	58.476.282,39	148.138.555,18	--	206.614.837,57

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

Véase nuestro informe de fecha 16 de abril de 2021

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

EDISUR S.A.

**ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

EDISUR S.A.

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

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL CONSOLIDADO AL 31/12/2020

Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2019 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

ACTIVO			PASIVO		
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>		<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Disponibilidades	77.193.971,51	81.287.488,18	Deudas Comerciales	351.855.082,26	289.071.459,68
Créditos por Ventas	358.124.126,93	358.820.841,55	Remuneraciones y Cargas Sociales	56.942.895,58	38.312.111,64
Otros Créditos	40.013.953,00	36.132.108,09	Cargas Fiscales	59.230.055,88	72.194.940,37
Bienes de Cambio	2.280.647.398,40	2.464.098.845,55	Anticipos de Clientes	953.574.766,57	1.086.178.329,41
			Préstamos	380.602.186,37	398.434.435,98
			Otras Deudas	53.602.322,63	38.586.592,35
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>2.755.979.449,84</u>	<u>2.940.339.283,37</u>	TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	<u>1.855.807.309,29</u>	<u>1.922.777.869,43</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Créditos por Ventas	64.411.347,82	0,00	Deudas Comerciales	129.618.756,75	71.196.011,01
Bienes de Cambio	3.836.810.264,53	3.024.929.103,65	Cargas Fiscales	559.808.574,55	413.606.896,57
Otros activos	218.434.836	276.224.605,72	Anticipos de Clientes	2.482.066.198,31	1.943.870.100,59
Bienes de Uso	367.528.623,80	390.007.399,76	Préstamos	273.802.246,60	68.429.543,75
Activos Intangibles	263.969,38	309.134,41	Otras Deudas	546.186.505,82	1.132.550.912,93
Inversiones	264.414.143,53	229.275.600,19			
			TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE	<u>3.997.535.630,64</u>	<u>3.629.653.464,85</u>
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	<u>4.751.863.185,10</u>	<u>3.920.745.843,73</u>	TOTAL DEL PASIVO	<u>5.853.342.939,93</u>	<u>5.552.431.334,28</u>
			Participación de terceros en soc. controladas	0,00	0,00
			PATRIMONIO NETO	<u>1.654.499.695,01</u>	<u>1.308.653.792,81</u>
TOTAL ACTIVO	<u>7.507.842.634,94</u>	<u>6.861.085.127,10</u>	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO	<u>7.507.842.634,94</u>	<u>6.861.085.127,09</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 16 de abril de 2021

AUREN S.R.L.

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


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



FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

EDISUR S.A.

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

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO
POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2020 Y FINALIZADO EL 31/12/2020
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2019 y finalizado el 31/12/2019
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Ingresos por Ventas	996.113.340,51	1.035.536.161,10
Costo de Ventas	(951.475.461,98)	(1.089.350.734,13)
Resultado Bruto	<u>44.637.878,53</u>	<u>(53.814.573,03)</u>
Resultado por valuación de bienes de cambio al Valor Neto de Realización	275.673.608,52	326.670.385,39
Gastos de administración	(67.509.014,72)	(58.749.515,19)
Gastos de comercialización	(134.696.682,50)	(148.138.555,17)
Resultado de inversiones en entes relacionados	35.138.543,36	49.692.522,80
Resultados financieros y por tenencia (incluyendo RECPAM)	(718.191.366,26)	309.086.329,25
Otros ingresos y egresos	1.214.604.402,96	(246.521.592,00)
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias y participación de terceros en soc. controladas	<u>649.657.369,89</u>	<u>178.225.002,05</u>
Impuesto a las Ganancias	(235.497.498,67)	(126.006.127,43)
Resultado antes de participación de terceros en Sociedades Controladas	<u>414.159.871,22</u>	<u>52.218.874,62</u>
Participación de terceros en Sociedades Controladas	0,00	0,00
Resultado del ejercicio: Ganancia	<u>414.159.871,22</u>	<u>52.218.874,62</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 16 de abril de 2021

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.

PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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

FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

EDISUR S.A.

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

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO
POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2020 Y FINALIZADO EL 31/12/2020
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2019 y finalizado el 31/12/2019
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

<u>VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Efectivo al Inicio	81.287.488,18	76.072.850,32
Efectivo al cierre	77.193.971,51	81.287.488,18
Aumento (Disminución) neta del Efectivo	<u>(4.093.516,67)</u>	<u>5.214.637,86</u>
 <u>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>		
<u>ACTIVIDADES OPERATIVAS</u>		
Resultado del ejercicio: Ganancia	414.159.871,22	52.218.874,62
Más (Menos): Intereses sobre deudas devengados en el ejercicio	178.619.916,06	153.503.620,36
e Impuesto a las Ganancias devengado en el ejercicio	235.497.498,67	126.006.127,43
Variación por diferencia de cotización de Obligaciones Negociables	(13.219.196,08)	(6.367.097,15)
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:		
Depreciación de Bienes de Uso	23.800.141,90	27.400.843,55
Amortización de Activos Intangibles	155.271,69	142.131,14
Cambios en Activos y Pasivos Operativos:		
(Aumento) Disminución en Créditos por Ventas	(63.714.633,20)	236.101.550,83
(Aumento) Disminución en Otros Créditos	(7.118.794,70)	42.895.790,05
(Aumento) Disminución en Bienes de Cambio	(628.429.713,73)	(431.909.433,61)
Aumento (Disminución) en Deudas Comerciales	121.206.368,31	(52.571.216,33)
Aumento (Disminución) en Remun. y Cs. Sociales	24.684.132,55	1.824.980,88
Aumento (Disminución) en Cargas Fiscales	(104.831.472,71)	(192.216.071,19)
Aumento (Disminución) en Anticipos de Clientes	405.592.534,88	298.478.975,45
Aumento (Disminución) en Otras Deudas	(572.667.218,13)	93.801.472,33
Sub-Total	<u>(801.323.383,14)</u>	<u>23.949.023,10</u>
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas	<u>13.734.706,73</u>	<u>349.310.548,36</u>
<u>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>		
Adquisición neta de Bienes de Uso y Activos Intangibles	(1.431.472,60)	(34.099.503,40)
Inversión en Fideicomisos	57.789.769,68	(10.375.300,38)
Participación en Sociedades	(35.138.543,36)	6.719.369,68
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades de inversión	<u>21.219.753,72</u>	<u>(37.755.434,10)</u>
<u>ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u>		
Toma de (pago de) Endeudamiento Bancario y Financiero	310.646.898,60	30.793.777,30
Emisión (Pago de amortización/rescate) de Obligac. Negociables	(149.850.000,00)	(106.904.396,58)
Disminución (Aumento) de Préstamos Otorgados	4.555.491,09	3.709.654,50
Pago de dividendos	(68.313.969,02)	(84.381.827,13)
Plazos Fijos - Fondos Comunes de Inversión	0,00	2.303.711,70
Intereses sobre deudas pagados en el ejercicio	(136.086.397,79)	(151.861.396,19)
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades de financiación	<u>(39.047.977,12)</u>	<u>(306.340.476,40)</u>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO	<u>(4.093.516,67)</u>	<u>5.214.637,86</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 16 de abril de 2021

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

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




PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

EDISUR S.A.

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS **POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2020 Y FINALIZADO EL 31/12/2020** **Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2019 y finalizado el 31/12/2019** **expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

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

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

NOTA 1: NORMAS CONTABLES

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

1.1 Bases de consolidación

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

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

SOCIEDADES	Fecha de cierre del período	Porcentaje de participación sobre el capital
		%
Edisur Subsidiaria I SAU	31/12/2020	100,00
Edisur Subsidiaria II SAU	31/12/2020	100,00

Véase nuestro informe de fecha 16 de abril de 2021

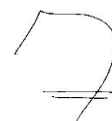
AUREN S.R.L.

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



PABLO L. CRESPO
Socio

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



FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

I-Informe sobre los estados contables

a) Introducción

Hemos auditado los estados contables adjuntos de **EDISUR S.A.**, que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2020, el estado de resultados, el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio económico terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas N°1 a 13 y los anexos A, B, C, F, G y H.

Además, hemos examinado los estados contables consolidados adjuntos de **EDISUR S.A.** con sus entidades controladas, los que se presentan como información complementaria, y que comprenden el estado de situación patrimonial consolidado al 31 de diciembre de 2020, el estado de resultados consolidado y el estado de flujo de efectivo consolidado correspondientes al ejercicio económico finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en la nota N°1.


Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2019 (expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre), son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del ejercicio económico actual.

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

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

c) Responsabilidad del auditor

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



///

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

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

d) Opinión

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos enunciados en el primer párrafo del presente, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de **EDISUR S.A.** al 31 de diciembre de 2020, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio económico terminado en esa fecha, y la situación patrimonial consolidada de **EDISUR S.A.** y sus entidades controladas al 31 de diciembre de 2020 y los resultados consolidados por el ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas vigentes.

II- Información especial sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

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

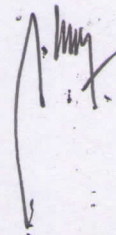
b) Las cifras resumidas emergentes de los Estados Contables enunciados en el primer párrafo del presente informe son las siguientes:

Estado de Situación Patrimonial	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Activo	\$ 7.506.365.819,68	\$ 6.858.090.186,92
Pasivo	\$ 5.851.866.124,67	\$ 5.549.436.394,11
Patrimonio Neto	\$ 1.654.499.695,01	\$ 1.308.653.792,81

Estado de Resultados	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Resultado del ejercicio: Ganancia	\$ 414.159.871,22	\$ 52.218.874,62

c) Según surge de los registros contables de la entidad, el pasivo devengado al 31 de diciembre de 2020 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 10.409.180,47, siendo exigibles \$ 4.102.001,49 a dicha fecha.

////

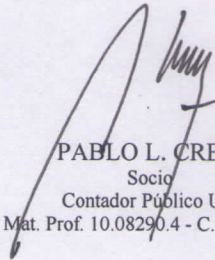


////

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

Ciudad de Córdoba, 16 de abril de 2021.

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



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

LEGALIZACION DE TRAMITES CON FIRMA DIGITAL

Nº 476800

COMITENTE

CUIT 30709418943	DENOMINACIÓN / NOMBRE / RAZÓN SOCIAL EDISUR S.A.		
FECHA DE INGRESO 17/05/2021	ID DE LA PRESENTACIÓN 0105944	FECHA DE CIERRE 31/12/2020	PERIODO 2020

CONTADOR CERTIFICANTE

CUIT 20169069108	MATRICULA PROFESIONAL 10-08290-4	NOMBRE Y APELLIDO PABLO LUIS CRESPO	
ESTUDIO PROFESIONAL CUIT 20715450195		MATRICULA 10082904	
DENOMINACION DEL ESTUDIO ESTUDIO CONTABLE AUREN SRL			

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

CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONOMICAS DE CORDOBA

LEGALIZACIÓN
Nº 476800

El CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONOMICAS DE CORDOBA, conforme facultades otorgadas por Ley Nacional 20.488 (art. 21 inc. I), y Ley Provincial 10.051 y dentro del marco regulatorio dispuesto por la Disp. MD 06/2020, certifica que consta en sus registros que PABLO LUIS CRESPO, CUIT Nº 20169069108 se encuentra inscripto en la matrícula de CONTADOR PUBLICO Nº 10082904 de este Consejo y legaliza la firma inserta en la actuación profesional presentada a través de plataforma web que se corresponde con la que el profesional tiene registrada en el CPCE.

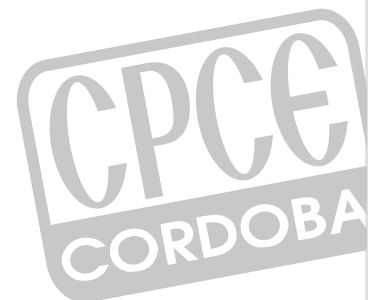


Fecha de Cierre: 31/12/2020
Activo: \$ 7,506,365,819.68
Pasivo: \$ 5,851,866,124.67
P. Neto: \$ 1,654,499,695.01
Resultado: \$ 414,159,871.22
Var.E.F.E.: \$ -4,093,516.67

Lugar y fecha: CORDOBA, martes 18 de mayo de 2021



OBLEA Nº 0100967777



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

Cra. Romina Carando

SECRETARIA TECNICA

CONSEJO PROFESIONAL
DE CIENCIAS ECONÓMICAS
DE CÓRDOBA

Firmado digitalmente
por CARANDO
Romina Paula
Fecha: 2021.05.18
11:36:21 -03'00'

FIRMA DEL REPRESENTANTE DEL CONSEJO PROFESIONAL



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