

# EDISUR S.A.

PROSPECTO DE EMISIÓN  
DE OBLIGACIONES  
NEGOCIABLES PYME  
U\$S 5.000.000



# **EDISUR S.A.**

PROSPECTO DE EMISIÓN  
DE OBLIGACIONES  
NEGOCIABLES  
PYME



## PROSPECTO DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES PyME

Obligaciones Negociables por hasta VN U\$S 5.000.000

# EDISUR S.A.

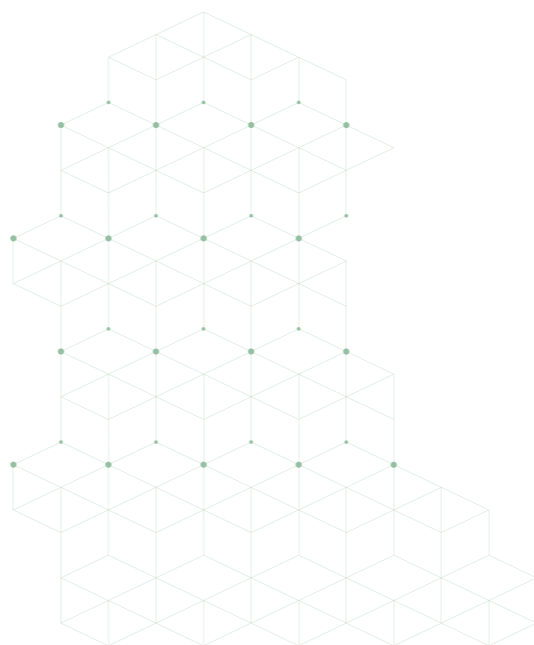
EMISORA

**DRACMA SOCIEDAD DE BOLSA S.A.**  
**S&C INVERSIONES S.A.**

COLOCADORES

*Oferta pública autorizada en los términos de la Ley N° 26.831, los Decretos N° 1.087/93 y 1.023/13 y Normas de la Comisión Nacional de Valores, registrada con fecha 20 de Octubre de 2016 bajo Resolución N° 18.274 de la Comisión Nacional de Valores, cuya negociación se encuentra reservada con exclusividad a inversores calificados. Esta autorización sólo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La Comisión Nacional de Valores no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el prospecto. La veracidad de la información contable, financiera y económica, así como de toda otra información suministrada en el presente prospecto es exclusiva responsabilidad del órgano de administración de la emisora y demás responsables según los artículos 119 y 120 de la Ley N° 26.831. El Directorio manifiesta, con carácter de declaración jurada, que el presente prospecto contiene, a la fecha de su publicación, información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante que pueda afectar la situación patrimonial, económica y financiera de la emisora y de toda aquella que deba ser de conocimiento de los inversores calificados con relación a la presente emisión, conforme a las normas vigentes.*

**EDISUR S.A.** (“Edisur”, la “Emisora” o la “Sociedad”), conforme lo resuelto en las Asambleas Generales Ordinaria y Extraordinaria Auto-convocadas de Accionistas de los días 27 de Mayo de 2016, 25 de Julio de 2016 y 19 de Agosto de 2016, aprobó la emisión de obligaciones negociables simples, no convertibles en acciones, por un monto de hasta **DÓLARES ESTADOUNIDENSES CINCO MILLONES (U\$S 5.000.000,00.-)** de conformidad con las disposiciones de la ley 26.831, ley 23.576, los decretos 1087/93 y 1023/13, y sus modificatorias, la RG N° 640 de la Comisión Nacional de Valores, y



demás normas que reglamentan la emisión de Obligaciones Negociables bajo el Régimen PYME (las “Obligaciones Negociables”). Las autorizaciones de oferta pública, listado y/o negociación sólo significan que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La Comisión Nacional de Valores (la “CNV”) y/o mercados en donde negocien y/o listen las Obligaciones Negociables no han emitido juicio sobre los datos contenidos en el prospecto (el “Prospecto”). Toda la información suministrada y su veracidad, es exclusiva responsabilidad del Directorio de la Emisora, quien manifiesta además con carácter de *declaración jurada*, que el presente Prospecto contiene a la fecha de su publicación la información sobre hechos relevantes que puedan afectar la situación patrimonial, económica y financiera de la Emisora, necesaria para el conocimiento del público inversor con relación a la presente emisión, conforme las normas vigentes.

Este Prospecto y los estados contables completos de la Emisora correspondientes a los últimos tres (3) ejercicios económicos cerrados el 31 de diciembre de 2013, 2014 y 2015 y al ejercicio intermedio cerrado al 30 de junio de 2016, se encuentran a disposición de los interesados en el domicilio de la Emisora, sito en Av. Rogelio Nores Martínez n° 2649, 7° D, Barrio Jardín, ciudad de Córdoba. Adicionalmente, la documentación antedicha se encuentra a disposición de los inversores en la autopista de información financiera de la página web de la CNV ([www.cnv.gov.ar](http://www.cnv.gov.ar)), en la página web institucional del Mercado Argentino de Valores, y en la página web de la Emisora ([www.grupoedisur.com.ar](http://www.grupoedisur.com.ar)).

LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES NO CUENTAN CON CALIFICACIÓN DE RIESGO

3 de Noviembre de 2016.

# CONSIDERACIONES PREVIAS

CONFORME LO DISPUESTO EN LA SECCIÓN II DEL CAPÍTULO VI DE LA LEY DE MERCADO DE CAPITALES, LOS EMISORES DE VALORES, JUNTO CON LOS INTEGRANTES DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE FISCALIZACIÓN (ÉSTOS ÚLTIMOS EN MATERIA DE SU COMPETENCIA), Y EN SU CASO LOS OFERENTES DE LOS VALORES CON RELACIÓN A LA INFORMACIÓN VINCULADA A LOS MISMOS, Y LAS PERSONAS QUE FIRMAN EL PROSPECTO DE UNA EMISIÓN DE VALORES NEGOCIABLES, SERÁN RESPONSABLES DE TODA LA INFORMACIÓN INCLUIDA EN LOS PROSPECTOS POR ELLOS REGISTRADOS ANTE LA CNV. LAS ENTIDADES Y AGENTES HABILITADOS EN EL MERCADO QUE PARTICIPEN COMO ORGANIZADORES, O COLOCADORES EN UNA OFERTA PÚBLICA DE VENTA O COMPRA DE VALORES NEGOCIABLES DEBERÁN REVISAR DILIGENTEMENTE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN LOS PROSPECTOS DE LA OFERTA. LOS EXPERTOS O TERCEROS QUE OPINEN SOBRE CIERTAS PARTES DEL PROSPECTO SÓLO SERÁN RESPONSABLES POR LA PARTE DE DICHA INFORMACIÓN SOBRE LA QUE HAN EMITIDO OPINIÓN. LOS DIRECTORES Y SÍNDICOS DE LA SOCIEDAD SON ILIMITADA Y SOLIDARIAMENTE RESPONSABLES POR LOS PERJUICIOS QUE LA VIOLACIÓN DE LAS DISPOSICIONES DE LA LEY 23.576 (LA “LEY DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES”) PRODUZCA A LOS OBLIGACIONISTAS, ELLO ATENTO LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 34 DE LA LEY DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES.

Al tomar una decisión de inversión respecto de las Obligaciones Negociables, el público inversor deberá basarse en su propio análisis de la Emisora y de los términos de la presente oferta pública, incluyendo los méritos y riesgos involucrados. Al recibir este Prospecto, usted reconoce que (a) no ha empleado al Colocador u otras personas vinculadas al mismo en relación con su investigación de la veracidad de la información contenida en este Prospecto para tomar su decisión de inversión y que (b) nadie ha sido autorizado a dar información o para hacer declaración alguna referida a la Sociedad o a las Obligaciones Negociables distintas de las contenidas en el presente Prospecto y que, si se hicieran, la información o declaración emitida no sería considerada como autorizada por la Sociedad, o el Colocador. El Colocador se reserva el derecho de rechazar ofertas de compra que oportunamente se realicen, así como el derecho de adjudicar un número menor de Obligaciones Negociables que el número de Obligaciones Negociables ofrecido.

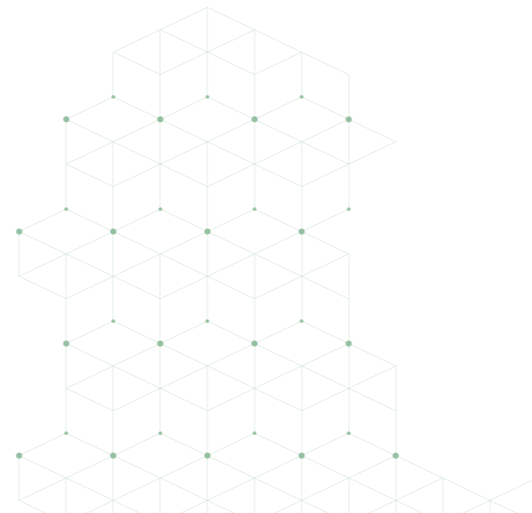
La información contenida en este Prospecto ha sido suministrada por la Emisora y por otras fuentes identificadas a lo largo del mismo.

## Declaraciones relativas a futuro

En el Prospecto se han incluido declaraciones a futuro. Tales declaraciones a futuro se basan fundamentalmente en opiniones, expectativas y proyecciones actuales respecto de los acontecimientos y las tendencias financieras que incidirán en el futuro en los negocios de la Sociedad. Muchos factores importantes, además de los que se analizan en otras secciones del presente Prospecto, podrían generar resultados reales marcadamente diferentes a los previstos en las declaraciones a futuro, incluidos entre otros:

- Cambios económicos, políticos, sociales, o de cualquier otra índole en el país;
- Inflación;
- Competencia en el mercado;
- Fluctuaciones en el tipo de cambio de la moneda; y/o
- Los distintos factores de riesgo analizados en la sección “Factores de Riesgo” del Prospecto.

En el Prospecto se incluye información relativa a los resultados de las operaciones, las estrategias comerciales, los planes de financiamiento, posibles oportunidades de crecimiento, y los efectos de la competencia que posiblemente o supuestamente podrían producirse en el futuro. Estas declaraciones tienen validez únicamente a la fecha de este Prospecto y la Sociedad no asume obligación alguna de actualizarlas en forma pública, o de revisarlas después de la distribución del presente Prospecto, debido a nueva información, hechos futuros u otros factores.



## ÍNDICE

- 1** Descripción de la Emisora *pag. 8*
- 2** Condiciones de Emisión *pag. 22*
- 3** Información Contable *pag. 38*
- 4** Emprendimientos Edisur S.A. *pag. 44*



# 1

## Descripción de la Emisora

### 1.1. Denominación social y forma asociativa

**EDISUR S.A.** es una sociedad comercial constituida bajo el tipo de sociedad anónima, conforme a las leyes de la República Argentina.

### 1.2. Sede inscripta

El domicilio legal de la Sociedad se ubica, según los estatutos sociales, en la ciudad de Córdoba, estando radicada la sede social sobre la Av. Rogelio Nores Martínez al 2649, 7º "D", Barrio Jardín. Dicho domicilio tiene validez a los fines de recibir cualquier notificación relacionada con la cotización de las Obligaciones Negociables.

### 1.3. Fecha de constitución, inscripción y plazo de duración

Constituida mediante Acta Constitutiva de fecha 19 de abril de 2004, inscripta en el Registro Público de Comercio de la Provincia de Córdoba - Protocolo de Contratos y Disoluciones con fecha 28 de noviembre de 2005, bajo la matrícula N° 5175-A. Conforme su estatuto social, el plazo de duración de la misma es de 99 años a contar desde la fecha de su constitución. Se encuentra registrada ante la Administración Federal de Ingresos Públicos bajo el C.U.I.T N° 30-70941894-3.

### 1.4. Composición del Capital Social

El capital social de **EDISUR S.A.** está representado por 990.000,00 acciones ordinarias nominativas, no endosables, de valor nominal pesos diez (\$ 10,00) cada una, con derecho a cinco votos por acción. El monto total del capital social asciende a la suma de pesos nueve millones novecientos mil (\$ 9.900.000,00). El capital social se encuentra a la fecha totalmente suscripto, registrado e integrado. Las acciones de **EDISUR S.A.** se encuentran emitidas en una única clase de acciones ordinarias.

### 1.5. Accionistas

La composición accionaria de la sociedad a la fecha de suscripción del presente Prospecto es la siguiente:

**CR. HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA:** 405.900 acciones ordinarias nominativas, no endosables, de valor nominal pesos diez (\$ 10,00) cada una, con derecho a cinco votos por acción (41,00%).

**ING. FERNANDO ALFONSO MARÍA REYNA:** 405.900 acciones ordinarias nominativas, no endosables, de valor nominal pesos diez (\$ 10,00) cada una, con derecho a cinco votos por acción (41,00%).

**ARO. RUBÉN HUGO BECCACECE:** 178.200 acciones ordinarias nominativas, no endosables, de valor nominal pesos diez (\$ 10,00) cada una, con derecho a cinco votos por acción (18,00%).

## 1.6. Breve descripción de actividades de la empresa y de su desempeño en el último ejercicio

### 1.6.1. Presentación de la empresa

**EDISUR S.A.** es una empresa líder del sector del desarrollo inmobiliario de la provincia de Córdoba.

Los proyectos inmobiliarios de **Edisur** cubren la demanda de distintos públicos y segmentos de clientes: departamentos en casonas y edificios, lotes de distintas dimensiones en urbanizaciones y en countries, housings, casas y oficinas.

Además, la empresa ha realizado importantes inversiones en obras infraestructura y servicios, potenciando el entorno, los espacios verdes, la conectividad y la integración de los emprendimientos a la vida de la ciudad.

### 1.6.2. Desempeño en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015

**EDISUR S.A.** en el ejercicio 2015 mostró una Utilidad Neta de \$75.554.659,14 con un incremento positivo del 71% respecto al ejercicio 2014. El Patrimonio Neto de la sociedad en efecto aumentó un 49% respecto al ejercicio anterior siendo su valor al cierre del ejercicio 2015 de \$230.479.106,40.

El nivel de ventas en este período fue un 31% superior al año anterior. Hay que tener en cuenta la relatividad de esta cifra, ya que son sólo las ventas directas de **EDISUR S.A.** y no contempla las ventas de Fideicomisos en los que la empresa participa. Dicho resultado forma parte de la cifra que se muestra en el rubro Otros Ingreso y Egresos.

Se aplica el criterio contable de ir reconociendo la utilidad que genera el negocio a medida que avanzan las inversiones en la obra. Antes de entregar las unidades terminadas dicho beneficio se muestra en el Estado de Resultados en el ítem Resultado por Valuación de Bienes de Cambio al Valor Neto de Realización el cual se incrementó un 88% respecto al ejercicio 2014.

En el año 2015 se continuó con la entrega de posesiones de los proyectos ya consolidados como Claros del Bosque, Miradores de Manantiales, Riberas de Manantiales, Santina Norte, La Cascada Country Golf, Casonas de Manantiales y Casonas del Sur II.

Analizando la estructura patrimonial, vemos que el incremento del activo fue de un 53%, siendo una de las razones que lo justifican, el impacto de la devaluación que llevó a cabo el gobierno en el mes de diciembre de 2015, que se ve reflejado en el importante aumento que tuvo el Rubro Disponibilidades y Créditos por Ventas, ya que la em-

presa contaba a esa fecha con un importante stock de dólares y créditos en moneda extranjera. Dicha utilidad explica en parte el valor de los Resultados por Tenencia que se muestran en el estado de Resultados.

Este año la empresa en el Rubro Bienes de Cambio continuó con su estrategia de incorporar nuevas tierras y reconoció el mayor valor de sus tierras para futuros proyectos, el cual se generó principalmente por las obras de infraestructura y por la maduración de otros desarrollos ejecutados en las áreas circundantes, en especial las obras realizadas en la zona de Manantiales, donde podemos mencionar el cruce bajo la Av. Circunvalación, la rotonda de acceso a Manantiales y las distintas obras realizadas en el marco de la concertación.

El rubro Bienes de Uso sufrió una variación positiva del 90%, siendo sus causas principales la activación de la obra "Edificio Corporativo" ubicado en el corazón de Manantiales y la adquisición de maquinarias viales para hacer frente a las obras de infraestructura comprometidas.

Respecto al pasivo de la sociedad, en este ejercicio se produjo la cancelación de deudas corrientes, reemplazándolas por deuda no corriente, lo cual contribuyó a mejorar la situación del Capital de Trabajo un 77% respecto al ejercicio anterior.

Los Gastos de Administración y Comercialización se vieron incrementados respecto al año anterior producto del efecto de los mayores costos del nivel general sufrido en los precios y de la búsqueda de consolidar la estructura interna con vista a la nueva escala de negocios que la empresa está encarando.

En el rubro Otros Ingresos y Egresos, donde se incorporan los resultados de los Fideicomisos en los que la empresa participa, se obtuvo un incremento muy significativo, generado principalmente por los emprendimientos Prados, Solares, Colinas y Terrazas de Manantiales, todos pertenecientes al Fideicomiso Edisur I en Manantiales, en los cuales se concretaron más de 1.100 operaciones por lotes de 250, 360 y 400 m<sup>2</sup>.

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

PRINCIPALES ÍNDICES	2015	2014	VARIACIÓN
Liquidez corriente (AC/PC)	1,61	1,31	23%
Solvencia (a/p)	1,48	1,50	-1%
Endeudamiento (P/PN)	2,10	2,02	4%
Inmovilización del activo (ANC/A)	0,65	0,51	27%
Rentabilidad del pn (ROE)	0,33	0,29	15%

### 1.6.3. Estado y avance de proyectos de EDISUR S.A. y fideicomisos relacionados

A continuación se muestra el estado y avance de los proyectos desarrollados por EDISUR S.A. y por los Fideicomisos en donde participa en carácter de Fiduciante Beneficiario, al 31 de diciembre de 2015.

	PROYECTO	AÑO DE LANZAMIENTO	CATEGORÍA	ZONA	ESTADO	UNIDADES COMERCIALIZADAS			UNIDADES RESERVADAS	% AVANCE DE OBRA
						LOTES	DTOS.	% OPERACIONES CONCRETADAS	LOTES	
PROYECTOS PROPIOS	Cañuelas Village	2010	URBANIZACIÓN	SUR	ENTREGADO	23		100%		100%
	Claros del Bosque I	2006	URBANIZACIÓN	SUR	ENTREGADO	150		94%		98%
	Claros del Bosque II	2010	URBANIZACIÓN	SUR	ENTREGADO	134		96%		99%
	Claros Village	2012	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	136		95%		91%
	Claros Village II	2014	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN	125		82%		91%
	Casonas del Sur II	2010	CONDOMINIO	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA		121	64%		77%
	Terranova I	2006	URBANIZACIÓN	SUR	ENTREGADO	23		100%		100%
	Terranova II Etapa	2006	URBANIZACIÓN	SUR	ENTREGADO	57		100%		100%
	Terranova III Etapa	2006	URBANIZACIÓN	SUR	ENTREGADO	21		100%		100%
	Miradores de Manantiales	2011	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	255		73%		100%
	Miradores de Manantiales II	2013	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN	256		25%	132	84%
Lomas de Manantiales	2015	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN	152		56%	168	62%	
FIDEICOMISO ALTOS DE MANANTIALES	Altos de Manantiales I	2006	URBANIZACIÓN	SUR	ENTREGADO	255		100%		98%
FIDEICOMISO MANANTIALES	Casonas de Manantiales	2009	CONDOMINIO	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA		120	73%		81%
	Riberas de Manantiales I y II	2010	URBANIZACIÓN	SUR	ENTREGADO	218		96%		100%
	Altos de Manantiales II	2013	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	41		100%		95%
	Costas de Manantiales	2015	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN	97		11%	160	37%
FIDEICOMISO SANTINA NORTE	Santina Norte	2011	URBANIZACIÓN	NORTE	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	393		100%		100%
FIDEICOMISO ALTOS DE LA CAÑADA	La Cascada Country Golf I	2013	COUNTRY	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	157		78%		100%
	La Cascada Country Golf II	2015	COUNTRY	SUR	CONSTRUCCIÓN	151		20%		4%
FIDEICOMISO SAN IGNACIO VILLAGE	San Ignacio Village I	2011	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN	117		96%		13%
	San Ignacio Village II	2011	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN	141		79%		13%
	San Ignacio Village III - IV - V	-	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN				240	13%
FIDEICOMISO EDISUR I	Prados de Manantiales	2015	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN	251		98%	221	36%
	Solares de Manantiales	2015	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN	304		91%	142	36%
	Terrazas de Manantiales	2015	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN	285		67%	169	14%
	Colinas de Manantiales	2015	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN	290		60%	127	14%
<b>TOTAL</b>						<b>4.032</b>	<b>241</b>		<b>1.359</b>	



#### 1.6.4. Hechos destacados del ejercicio

Se destacan los siguientes hechos del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015:

- Se lanzaron cuatro barrios en Manantiales que implicó volcar 1.000 nuevos lotes al mercado dentro del ejido municipal de la Ciudad de Córdoba.
- Se inició la construcción de las últimas dos Casonas en dos emprendimientos: Casonas del Sur II y Casonas de Manantiales.
- Se sumaron cuatro alianzas con el modelo Desarrollador de Desarrollistas para construir tres Casonas Residence y un condominio de edificios.
- Se inauguró una importante oficina comercial en pleno centro de la ciudad de Córdoba.
- Se firmaron tres nuevos Convenios Urbanísticos con la Municipalidad de Córdoba.
- Se firmó un contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, con el Banco de Córdoba S.A. por la suma de \$35.000.000, con destino a la construcción del Edificio Corporativo en Manantiales.
- Se canceló el saldo de deuda hipotecaria con el Banco Hipotecario S.A. el cual nos permitió financiar parte de la obra del proyecto Casonas del Sur II.
- Se validó el segundo Reporte de Responsabilidad Social bajo normas GRI 3.1 donde la empresa muestra el desempeño económico, social y ambiental.



#### 1.6.5. Proyecciones futuras

El nuevo contexto político y económico, nos hace avizorar un horizonte de mayor actividad y estabilidad, lo que ya ha generado renovadas expectativas de parte de inversores particulares y corporativos.

Nos encontramos preparados para captar una demanda importante que estuvo desatendida todos estos años: la del cliente que desea acceder a su primera vivienda. Lo haremos a través de nuevos sistemas constructivos para la fabricación masiva de casas que se incorporan a nuestro expertise desarrollista y que nos dejará en excelentes condiciones para esperar el momento de la reactivación del crédito hipotecario, lo que le dará un gran empuje a los sectores medios.

Cumpliremos de esa manera, nuestra intrínseca vocación empresaria y social, al facilitar y acercar la vivienda a esa gran porción de ciudadanos que vieron alejarse por tanto tiempo su sueño de la casa propia.

Seguiremos incorporando nuevas tierras que continúen revalorizando las existentes, conformando un potente polo inmobiliario en la zona sur de la ciudad, abriendo así enormes oportunidades para futuros negocios residenciales y comerciales.

Por otro lado, las propuestas de valor hoy están también relacionadas con la calidad de vida que ofrecen nuestros emprendimientos. En este sentido, proyectamos el anuncio de propuestas educativas y comerciales en Manantiales que se sumarán al gran parque verde de más de 20ha. que hemos recuperado para la ciudad y cuyo proyecto final propondrá espacios recreativos, deportivos, religiosos y culturales.

Avanzaremos a toda marcha las obras en los emprendimientos en desarrollo, en cumplimiento de los compromisos asumidos con los clientes y con los entes correspondientes. Lo haremos con suficiente agilidad y gestión para poder mantener un ritmo mantenido y en paralelo.

Al mismo tiempo, analizamos constantemente nuevos mercados en el área metropolitana y el interior de Córdoba, donde podríamos replicar nuestro expertise en grandes superficies de tierra, con proyectos de alto valor agregado y mixtura residencial – comercial – comunitario, generando un impacto único en esas plazas. Por su parte, no descartamos el interés de inversores extranjeros que comenzarán a tener una cierta participación en el mercado argentino que fuera abandonado de la mira extranjera hace unos cuantos años.

Buscaremos consolidar la relación con quienes llevamos adelante alianzas estratégicas dentro del modelo Desarrollador de Desarrollistas, coordinando su atención y seguimiento a través de un área específica que creamos a tal fin. Con el mismo espíritu, trabajaremos para ordenar y articular la experiencia del cliente transversalmente en toda la organización, apuntando a la excelencia en la atención de más de 5,500 propietarios que hoy son nuestros principales referentes de compra.

El Directorio en pleno desea entonces expresar su agradecimiento a empleados, asesores y demás colaboradores, quienes aportan todo su esfuerzo, pasión y generosidad en sus tareas y compromisos para con esta Sociedad.

## 1.7. Miembros del órgano de administración

Mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 16 de abril de 2014 se designó para ocupar los cargos de Director Titular y Presidente, al Arq. Rubén Hugo Beccacece; como Director Titular y Vicepresidente, al Ing. Fernando Alfonso María Reyna; como Director Titular, al Sr. Agustín Parga Defilippi y como Director Suplente, al Lic. Gonzalo María Parga Defilippi.

El Directorio es el órgano encargado de la administración de la Emisora para el cumplimiento del objeto social. Los Directores permanecen tres ejercicios económicos en sus cargos y pueden ser reelegidos indefinidamente. La representación legal de la Sociedad, inclusive el uso de la firma social, está a cargo del Presidente del Directorio.

<b>PRESIDENTE</b>	Arq. Rubén Hugo Beccacece
<b>VICEPRESIDENTE</b>	Ing. Fernando Alfonso María Reyna
<b>DIRECTOR TITULAR</b>	Agustín Parga Defilippi
<b>DIRECTOR SUPLENTE</b>	Lic. Gonzalo María Parga Defilippi

La siguiente es una breve descripción biográfica de los miembros del Directorio de la Emisora:



**ARQ. RUBÉN HUGO BECCACECE**, DNI N° 11.055.031, CUIT N° 20-11055031-7, nacido el 25 de Mayo de 1954 en la ciudad de Córdoba. De profesión Arquitecto, graduado en la Universidad Nacional de Córdoba en el año 1977. Asociado junto al Arq. Guillermo Anibal Jáuregui han proyectado y ejecutado más de 45 departamentos en altura (5000 a 7000 m2 cada uno), y más de 100 viviendas unifamiliares en la ciudad de Córdoba, además de desarrollar arquitectura Hospitalaria y Hotelera en distintos municipios de la provincia de Córdoba. Asimismo, ha participado en numerosos concursos nacionales e internacionales logrando el Primer Puesto para Argentina con la presentación de su tesis en la “Conferencia Internacional de Estudiantes de Arquitectura” en México y el Segundo Puesto en el “Concurso Nacional para Sede Bancaria” (San Francisco, Córdoba). Se desempeña en el directorio de la Emisora desde su constitución (19 de Abril de 2004), y particularmente en el cargo de Presidente desde el año 2011.



**ING. FERNANDO ALFONSO MARÍA REYNA**, DNI N°: 13.374.283; CUIT 20-13374283-3, nacido el 24 de Agosto de 1952 en la ciudad de Córdoba. De profesión Ingeniero Civil, graduado en la Universidad Nacional de Córdoba en el año 1982. Es Doctor (ph. D.) y Magíster en el área de Mecánica de Suelos, Fundaciones e Ingeniería en Terremotos, de la Universidad de Purdue, West Lafayette, Indiana, USA. Se ha desempeñado como Profesor titular en distintos cursos y cátedras de la Facultad de Ciencias Exactas, Físicas y Naturales correspondiente a la Universidad Nacional de Córdoba, así como también como Director de proyectos y Director de tesis de Doctorado y de grado en Ciencias de la Ingeniería, de la Universidad Nacional de Córdoba. Ha sido Director del “Club of Science Tschebotarioff” (1987-1991), miembro asociado de la “American Society of Civil Engineers”, miembro de la “Red de Estudios Sociales en Prevención de Desastres en America Latina” y miembro de la Sociedad Argentina de Mecánica de Suelos (Buenos Aires, Argentina), entre otros. Cuenta con vasta experiencia en el asesoramiento y dirección de distintas sociedades dedicadas a proyectos residenciales e industriales, desempeñándose actualmente como Vicepresidente de la Fundación Córdoba Mejora, una comunidad de empresarios y ejecutivos líderes preocupados por la situación social de la provincia que promueven el involucramiento del empresariado local. Se desempeña en el Directorio de la Emisora desde su constitución (19 de Abril de 2004) y particularmente en el cargo de Vicepresidente desde el año 2011.



**AGUSTÍN PARGA DEFILIPPI**, DNI N°: 29.751.220; CUIT 20-29751220-0, nacido el 24 de Agosto de 1982 en la ciudad de Córdoba. Estudiante de Abogacía de la Universidad Católica de Córdoba. Ha participado como disertante en numerosas conferencias sobre desarrollo inmobiliario, incluyendo la edición 2013 y 2014 de la “Expo Real Estate” en la ciudad de Buenos Aires, Argentina. Se desempeña en el directorio de la Emisora, y como Director Titular desde el año 2012.



**LIC. GONZALO MARÍA PARGA DEFILIPPI**, DNI N°: 28.642.062; CUIT 20-28642062-2, nacido el 26 de Diciembre de 1980 en la ciudad de Córdoba. De profesión Licenciado en Administración de Empresas, graduado en la Universidad Católica de Córdoba en el año 2009. Ha participado como disertante en numerosas conferencias sobre desarrollo inmobiliario, incluyendo la edición 2013 y 2014 de la “Expo Real Estate” en la ciudad de Buenos Aires, Argentina. Se desempeña en el directorio de la Emisora, y como Director Suplente desde el año 2012.

La Sociedad no posee gerentes designados conforme el art. 270 de la Ley de Sociedades Comerciales.

A los efectos del Prospecto los miembros del órgano de administración de la Emisora constituyen domicilio especial en Av. Rogelio Nores Martínez 2649, 7° “D”, Barrio Jardín, ciudad de Córdoba, Pcia. de Córdoba, República Argentina .

## 1.8. Miembros del órgano de fiscalización

Mediante acta de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria Auto-convocada de Accionistas de fecha 27 de Mayo de 2016, se designó en el cargo de Síndico Titular, al Contador Pablo Centeno, y en el cargo de Síndico Suplente, al Dr. Juan Manuel Delgado, ambos por el término de tres ejercicios.

<b>SÍNDICO TITULAR</b>	Cr. Pablo José Centeno
<b>SÍNDICO TITULAR</b>	Dr. Juan Manuel Delgado

La siguiente es una breve descripción biográfica de los miembros del órgano de fiscalización de la Emisora:

**CR. PABLO JOSÉ CENTENO**, DNI N° 16.502.291, CUIT N° 20-16502291-3, nacido el 03 de Noviembre de 1963 en la ciudad de Córdoba. De profesión Contador Público, graduado en la Universidad Nacional de Córdoba, en el año 1989. El Cr. Centeno integra actualmente el órgano de fiscalización de la Emisora bajo el cargo de Síndico Titular.

**DR. JUAN MANUEL DELGADO**, DNI N°: 22.033.727; CUIT 20-22033727-9, nacido el 23 de Marzo de 1971 en la ciudad de Córdoba. De profesión Abogado, graduado en la Universidad Católica de Córdoba en el año 1994. Es Magíster en “Derecho Empresarial” de la Universidad Austral Argentina (año 2010). Asimismo, se desempeña como Profesor Adjunto de la materia Derecho Privado VIII (Derecho Bancario) de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales dependiente de la Universidad Nacional de Córdoba, y también Profesor Titular de la materia Derecho Comercial I de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales dependiente de la Universidad Católica de Córdoba. El Dr. Delgado integra actualmente el órgano de fiscalización de la Emisora bajo el cargo de Síndico Suplente.

A los efectos del Prospecto los miembros del órgano de fiscalización de la Emisora constituyen domicilio especial en Av. Chacabuco 187, 3° Piso “A” de la ciudad de Córdoba.

## 1.9. Auditores externos

La auditoría externa es llevada a cabo por el Contador Público Nacional Pablo Luis Crespo, M.P. N° 10-08290-4 del Colegio Profesional de Ciencias Económicas de Córdoba, con domicilio en calle Bolívar N° 542 de la Ciudad de Córdoba.

## 1.10. Factores de riesgo

Los eventuales inversores deben leer detenidamente el Prospecto y en particular las consideraciones particulares de inversión aplicables a la Emisora. La inversión en Obligaciones Negociables está sujeta a una serie de consideraciones especiales incluyendo, sin carácter restrictivo, las indicadas a continuación:

### Riesgos macroeconómicos

**Nivel general de actividad. Políticas macroeconómicas.** Las condiciones económicas del país afectan en forma general la actividad de la Emisora. Consecuentemente, de producirse períodos de recesión en la economía local, afectarían el nivel de ingresos de la Emisora, incidiendo en su situación patrimonial y/o en su capacidad de repago de las Obligaciones Negociables. La Emisora no puede dar garantías que los desarrollos futuros de la economía argentina y las políticas del gobierno vinculadas a la misma no afectarán el nivel de actividad, la situación patrimonial o la capacidad de la Emisora para repagar las Obligaciones Negociables.

**Inflación.** Actualmente la economía argentina atraviesa un proceso inflacionario con tasas superiores al treinta por ciento (30%) anual según la mayoría de las mediciones. La continuación y/o el agravamiento del proceso inflacionario existente podrían afectar negativamente las operaciones de la Emisora.

**Fluctuaciones en el tipo de cambio.** Durante los últimos años, la economía argentina se ha caracterizado por el atraso cambiario. Ello se ha debido mayormente a políticas monetarias que utilizaron el tipo de cambio como variable para controlar la inflación. A partir de la devaluación de diciembre de 2015, que llevó el tipo de cambio a dieciséis pesos por dólar estadounidense, el tipo de cambio ha tendido a la baja, en gran parte por una política monetaria contractiva caracterizada por las altas tasas de interés. Ello no obstante, es probable que en el corto plazo las tasas de interés descendan y se acentúe la presión sobre el dólar, así como también puede suceder que la llegada de inversiones extranjeras presione al tipo de cambio hacia la baja. Es decir que, existe probabilidad de fluctuaciones en el tipo de cambio en los próximos años. Dichas fluctuaciones, en especial eventuales devaluaciones, pueden afectar negativamente el valor de los activos y bienes de cambio de la Emisora, y tornar más onerosos el repago de las Obligaciones Negociables.

**Competencia en el sector inmobiliario.** El sector inmobiliario de la ciudad de Córdoba en general es altamente competitivo, y se caracteriza por una sobreoferta de productos, tanto lotes como unidades residenciales. Una mayor sobreoferta de productos inmobiliarios similares a los comercializados por la Emisora, con la consecuente presión sobre los precios de venta y/o sobre las condiciones de financiación ofrecidas, podría afectar negativamente los resultados de la Emisora.

## Riesgos relacionados con las Obligaciones Negociables del Emisor

**Mercado secundario. Liquidez.** La Emisora podrá solicitar el listado de las Obligaciones Negociables en el Mercado Argentino de Valores S.A. y eventualmente podría solicitar el listado y/o negociación en cualquier otro mercado autorizado por la CNV. No obstante, no puede asegurarse la existencia de un mercado secundario para las Obligaciones Negociables ni la liquidez de las mismas en un mercado secundario, si dicho mercado existiese. La Emisora no puede garantizar:

- (i) El futuro desarrollo de un mercado secundario para las Obligaciones Negociables; ni
- (ii) En caso de desarrollarse dicho mercado, que el mismo proveerá a los tenedores de Obligaciones Negociables un nivel de liquidez satisfactorio.

**La Sociedad podría rescatar las Obligaciones Negociables antes de su vencimiento.** Las Obligaciones Negociables podrán ser rescatadas a opción de la Emisora conforme lo establecido en el presente Prospecto. En consecuencia, un inversor podrá no estar en posición de reinvertir los fondos provenientes del rescate en un título similar a una tasa de interés efectiva como la de las Obligaciones Negociables.

## 1.11. Destino de los fondos de emisión

En los términos del Artículo n° 36 de la Ley de Obligaciones Negociables, la Emisora garantiza la aplicación de los fondos netos a obtener mediante la colocación de las Obligaciones Negociables a los siguientes destinos y conforme las siguientes proporciones:

- Veintiocho por ciento (28,00 %) a la refinanciación de los pasivos de la Emisora, que se indican en el apartado 1.11.1 siguiente.
- Setenta y dos por ciento (72,00 %) a integración de capital de trabajo, es decir, a la financiación de pasivos corrientes de la Emisora. Ello incluye principalmente pago a proveedores, contratistas y empleados para las siguientes obras: Edificio Corporativo, Tercera Casona del complejo habitacional “Casonas del Sur II” y la Segunda Etapa de la Urbanización Residencial denominada “Miradores de Manantiales”.

### 1.11.1 Pasivos bancarios.

Conforme apartado 1.11, el veintiocho por ciento (28,00%) del producido de la colocación de las Obligaciones Negociables se utilizará para cancelar cuotas de amortización de los pasivos bancarios que se detallan a continuación.

ENTIDAD	DATOS DE ESCRITURA	DESTINO	GARANTÍA	LIQUIDACIÓN	VENCIMIENTO FINAL	IMPORTE ORIGINAL	PERIODICIDAD	CANTIDAD DE CUOTAS	PLAZO RESTANTE	SALDO DE DEUDA
BANCO DE CÓRDOBA	Esc. N° 218 A registro n° 200 fecha 20/12/2013	Obra	Hipotecaria	22/12/2013	23/06/2017	\$ 1.650.000	Mensual	42	11	\$ 459.200
BANCO DE CÓRDOBA	Esc. N° 218 A registro n° 200 fecha 20/12/2013 modif. De desembolsos Esc 92 A registro n° 200 fecha 12/06/2014	Capital de Trabajo	Hipotecaria	12/06/2014	21/07/2017	\$ 3.350.000	Mensual	36	18	\$ 1.490.000
BANCO DE CÓRDOBA	Esc. N° 93 A registro n° 200 fecha 12/06/2014	Capital de Trabajo	-	12/06/2014	21/07/2017	\$ 1.000.000	Mensual	36	17	\$ 446.000
BANCO DE CÓRDOBA	Esc. N° 93 A registro n° 200 fecha 12/06/2014 modif. De desembolsos Esc 197 A registro n° 200 fecha 10/12/2014	Obra	Hipotecaria	11/12/2014	12/06/2018	\$ 4.500.000	Mensual	42	23	\$ 2.750.000
BANCO DE CÓRDOBA	Esc. N° 93 A registro n° 200 fecha 12/06/2014 modif. De desembolsos Esc 197 A registro n° 200 fecha 10/12/2014	Obra	Hipotecaria	18/12/2014	16/06/2018	\$ 4.500.000	Mensual	42	23	\$ 2.750.000
BANCO DE CÓRDOBA	Solicitud tipo 03: 08085260 firmado 09-12-2014	Obra	Prendaria	19/12/2014	12/06/2018	\$ 1.350.000	Mensual	42	23	\$ 825.000
BANCO DE CÓRDOBA	Solicitud tipo 03: 08085259 firmado 09-12-2014	Obra	Prendaria	19/12/2014	12/06/2018	\$ 1.350.000	Mensual	42	23	\$ 825.000
BANCO DE CÓRDOBA	Solicitud tipo 03: 08085261 firmado 09-12-2014	Obra	Prendaria	19/12/2014	12/06/2018	\$ 550.000	Mensual	42	23	\$ 337.200
BANCO DE CÓRDOBA	Esc. N° 143 A registro n° 200 fecha 21/08/2015	Obra	Hipotecaria	21/08/2015	26/12/2018	\$ 700.000	Mensual	42	31	\$ 564.200
BANCO DE CÓRDOBA	Esc. N° 143 A registro n° 200 fecha 21/08/2015	Obra	Hipotecaria	21/08/2015	21/02/2019	\$ 13.300.000	Mensual	36	32	\$ 11.452.500
BANCO DE CÓRDOBA	Esc. N° 143 A registro n° 200 fecha 21/08/2015	Obra	Hipotecaria	15/10/2015	21/04/2019	\$ 21.000.000	Mensual	36	34	\$ 19.251.000
BANCO DE CÓRDOBA	Esc. N° 121 A registro n° 200 fecha 27/07/2016	Obra	Hipotecaria	27/07/2016	03/02/2020	\$ 15.000.000	Mensual	42	42	\$ 15.000.000
BANCO NACIÓN	Esc. N° 394 A registro n° 202 fecha 16/11/2012	Obra	Hipotecaria	16/04/2013	01/06/2018	\$ 5.500.000	Mensual	50	16	\$ 1.650.000
BANCO NACIÓN	Esc. N° 394 A registro n° 202 fecha 16/11/2012	Obra	Hipotecaria	15/11/2012	01/06/2018	\$ 5.500.000	Mensual	50	17	\$ 1.650.000
BANCO NACIÓN	Esc. N° 615 A registro n° 202 fecha 27/12/2013	Obra	Hipotecaria	27/12/2013	03/12/2018	\$ 10.000.000	Mensual	50	30	\$ 5.918.365
BANCO NACIÓN	Esc. N° 615 A registro n° 202 fecha 27/12/2013	Obra	Hipotecaria	27/05/2014	03/12/2018	\$ 10.000.000	Mensual	50	30	\$ 5.918.365
BANCO NACIÓN	Prestamo n° 10103032	Capital de Trabajo	-	02/11/2015	27/10/2016	\$ 1.750.000	Mensual	12	3	\$ 437.500
BANCO MACRO	Solicitud tipo 03: 08515529 firmado 26-11-2015	Capital de Trabajo	Prendaria	26/11/2015	26/07/2019	\$ 306.000	Mensual	44	37	\$ 264.454
BANCO MACRO	Solicitud tipo 03: 08515528 firmado 26-11-2015	Capital de Trabajo	Prendaria	26/11/2015	26/07/2019	\$ 490.000	Mensual	44	37	\$ 423.471
BANCO FRANCÉS	Contrato de leasing suplementario con garantías globales trámite n° 00055411, operación n° 204932, fecha de firma 27-05-2015	Leasing	Camión	21/09/2015	21/09/2019	\$ 617.795	Mensual	48	41	\$ 599.838
BANCO FRANCÉS	Contrato de leasing suplementario con garantías globales trámite n° 00055373, operación n° 204916, fecha de firma 27-05-2015	Leasing	Camión	21/09/2015	21/09/2019	\$ 617.795	Mensual	48	41	\$ 599.838
BANCO FRANCÉS	Contrato de leasing suplementario con garantías globales trámite n° 00055578, operación n° 204886, fecha de firma 27-05-2015	Leasing	Batea	21/09/2015	21/09/2019	\$ 382.350	Mensual	48	41	\$ 371.236
BANCO FRANCÉS	Contrato de leasing suplementario con garantías globales trámite n° 00055608, operación 204908, fecha de firma 27-05-2015	Leasing	Batea	21/09/2015	21/09/2019	\$ 380.879	Mensual	48	41	\$ 369.809
BANCO PATAGONIA	Esc. N° 391 A registro n° 202 fecha 29/08/2013, liberación parcial Esc 233 A registro n° 202 (Bs As) fecha 21/04/2015, ampliación de monto y pzo. crédito con garantía hipotecaria Esc 173 A registro n° 202 fecha 02/07/2015	Capital de Trabajo	Hipotecaria	30/06/2015	02/07/2018	\$ 100.000	Mensual	36	30	\$ 88.462
BANCO PATAGONIA	Esc. N° 391 A registro n° 202 fecha 29/08/2013, liberación parcial Esc 233 A registro n° 202 (Bs As) fecha 21/04/2015, ampliación de monto y pzo credito con garantía hipotecaria Esc 173 A registro n° 202 fecha 02/07/2015	Capital de Trabajo	Hipotecaria	10/08/2015	10/07/2018	\$ 1.900.000	Mensual	36	30	\$ 1.680.769

# 2

## Condiciones de Emisión

### 2.1. Términos y condiciones de las Obligaciones Negociables

**TÍTULOS A EMITIR.** Obligaciones Negociables simples, no subordinadas ni convertibles en acciones, nominativas, sin garantía, emitidas bajo el régimen el Régimen de Obligaciones Negociables PyME (Ley n° 23.576, los decretos 1087/93 y 1023/13, y sus modificatorias, y Resolución General CNV N° 640/16).

**MONTO.** La emisión de Obligaciones Negociables será por hasta una suma de Dólares Estadounidenses Cinco Millones (US\$ 5.000.000,00.-).

**MONEDA DE DENOMINACIÓN Y PAGO.** Las Obligaciones Negociables estarán denominadas y los pagos serán efectuados en dólares estadounidenses, debiendo abonar los servicios de intereses y/o amortización en la misma moneda, depositando en efectivo los importes correspondientes en la Caja de Valores S.A. para su acreditación en las cuentas de los tenedores con derecho a cobro.

**RÉGIMEN DE AMORTIZACIÓN.** El capital de las Obligaciones Negociables se amortizará de acuerdo al siguiente esquema: quince por ciento (15,00 %) a los dieciocho (18) meses, quince por ciento (15,00%) a los veinticuatro (24) meses, quince por ciento (15,00%) a los treinta (30) meses, quince por ciento (15,00%) a los treinta y seis (36) meses, veinte por ciento (20,00%) a los cuarenta y dos (42) meses, y veinte por ciento (20,00%) 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 saldo de capital. Los intereses comenzarán a devengarse a partir de la Fecha de Emisión y Liquidación de las Obligaciones Negociables y se calcularán por los días efectivamente corridos, sobre la base de un año de trescientos sesenta y cinco (365) días por el número de días comprendido en el correspondiente periodo de intereses. Si el día de pago de los intereses los Bancos no operaran normalmente en toda su actividad bancaria y/o cambiaria, el pago se efectuará el primer Día Hábil siguiente, sin derecho del obligacionista a recibir ningún interés adicional u otro pago por causa de la demora ocurrida por el motivo indicado. La mencionada postergación de la fecha de pago de los intereses no implicará una modificación en la cantidad de días comprendidos en el período de intereses respectivo. Con una anticipación no menor a cinco (5) días hábiles al día fijado para el pago, se publicará un aviso en la Autopista de Información Financiera de la CNV, en el sitio web de la Emisora ([www.grupoedisur.com.ar](http://www.grupoedisur.com.ar)) y en el diario de publicaciones del Mercado Argentino de Valores S.A. con indicación del lugar donde se efectuará el pago, horario de atención, fecha en que se inicia, importe que se abona y período al cual corresponde el pago.

**VENCIMIENTO Y PAGO DE LOS SERVICIOS DE INTERÉS.** Los servicios de interés correspondientes a las Obligaciones Negociables serán pagaderos semestralmente. El primer vencimiento de intereses se producirá a los seis (6) meses de la Fecha de Emisión y Liquidación.

**LISTADO Y NEGOCIACIÓN.** Las Obligaciones Negociables se listarán y negociarán en el Mercado Argentino de Valores S.A. y/o en cualquier otro mercado autorizado por la CNV.

**FORMA DE REPRESENTACIÓN.** Las Obligaciones Negociables estarán representadas por un Certificado Global a ser 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.

**COLOCADORES.** La oferta pública y colocación de las Obligaciones Negociables se efectuará a través de Dracma Sociedad de Bolsa S.A. y S&C Inversiones S.A. (los “Colocadores”), pudiendo también designarse a otros agentes autorizados ante los mercados de valores del país (los “Agentes Autorizados”).

**PRECIO DE SUSCRIPCIÓN.** Cien por ciento (100 %) de su valor nominal.

**MONTO MÍNIMO DE SUSCRIPCIÓN.** El monto mínimo de suscripción será de U\$S 1.000 (Dólares estadounidenses un mil) y múltiplos de U\$S 1 (Dólares estadounidenses uno) por encima de dicho monto, las denominaciones mínimas U\$S 1 (Dólares estadounidenses uno) y montos superiores que sean múltiplos enteros de U\$S 1 (Dólares estadounidenses uno) y la unidad mínima de negociación U\$S 1 (Dólares estadounidenses uno).

**PERÍODO DE COLOCACIÓN.** El período de colocación constará de dos etapas: el “Período de Difusión Pública” en el cual se recibirán las Manifestaciones de Interés y el “Período de Suscripción” en el cual se recibirán exclusivamente las Órdenes de Suscripción. En ambas etapas solo podrán intervenir inversores calificados conforme se describe en el punto 2.5 del presente. El Período de Difusión Pública tendrá una duración de cinco (5) días hábiles y el Período de Suscripción una duración de dos (2) días hábiles. La liquidación de las Obligaciones Negociables tendrá lugar al tercer (3) día hábil posterior a la finalización del Período de Suscripción, y en dicha fecha (la Fecha de Emisión y Liquidación) deberán acreditarse las Obligaciones Negociables en las respectivas cuentas en Caja de Valores S.A.. “Día Hábil” significa cualquier día que no sea sábado, domingo o cualquier otro día en el cual los bancos comerciales en la ciudad de Córdoba estuvieran autorizados o requeridos por las normas vigentes a cerrar o que, de otra forma, no estuvieran abiertos para operar.

**MONEDA DE INTEGRACIÓN.** La integración de las Obligaciones Negociables deberá realizarse en dólares estadounidenses, o en pesos al tipo de cambio Vendedor del Banco de la Nación Argentina correspondiente al cierre del día anterior al día de pago.

**PLAZO Y FORMA DE INTEGRACIÓN.** La integración del ciento por ciento (100%) del precio de la suscripción de las Obligaciones Negociables, deberá efectuarse con anterioridad a la Fecha de Emisión y Liquidación, mediante cualquiera de los siguientes mecanismos: (i) transferencia electrónica a cuenta bancaria de los Colocadores; o (ii) depósito o transferencia electrónica en la cuenta bancaria de la Emisora que indiquen los Colocadores.

**MECANISMO DE ADJUDICACIÓN.** Las Obligaciones Negociables se adjudicarán a los inversores que hayan emitido Ofertas de Suscripción válidas. Si al cierre del Período de Suscripción existieran Ofertas de Suscripción que superen el valor nominal de la emisión, los Colocadores deberán aplicar el principio de proporcionalidad en la asignación, prorrateando el monto de la emisión entre la totalidad de los suscriptores.

**GASTOS DE EMISIÓN.** Los gastos relacionados con la emisión y colocación de Obligaciones Negociables serán efectuados por y a cargo de la Emisora. Los gastos de emisión se detallan en el apartado 2.7 siguiente.

**ACCIÓN EJECUTIVA.** Las Obligaciones Negociables otorgan a sus titulares acción ejecutiva en los términos del artículo 29 de la Ley de Obligaciones Negociables. Cualquier depositario, de acuerdo con el artículo 131 de la Ley de Mercado de Capitales, se encuentra habilitado para expedir certificados respecto de las Obligaciones Negociables, a favor de cualquier titular beneficiario. Estos certificados habilitan a sus titulares beneficiarios a demandar

judicialmente ante el tribunal competente en la Argentina, incluyendo la vía ejecutiva, con el fin de obtener el cobro de cualquier suma adeudada bajo las Obligaciones Negociables.

**RESCATE ANTICIPADO.** La Emisora podrá rescatar la totalidad o una parte de las Obligaciones Negociables en forma anticipada, de acuerdo con las siguientes condiciones: *Parcialmente*: en cualquier momento después de ciento ochenta (180) días corridos de la Fecha de Emisión y Liquidación y hasta el noventa por ciento (90%) del monto emitido. *Totalmente*: en cualquier momento, a partir de la finalización del primer año contado a partir de la Fecha de Emisión y Liquidación. En ambos casos el rescate se efectuará a un valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor nominal de las Obligaciones Negociables que se rescaten con más los intereses devengados hasta la fecha del rescate anticipado, debiendo la Emisora dar aviso a los Obligacionistas mediante publicación en la Autopista de Información Financiera de la CNV, en el sitio web de la Emisora ([www.grupoedisur.com.ar](http://www.grupoedisur.com.ar)) y por tres (3) días en el diario de publicaciones del Mercado Argentino de Valores S.A., con una anticipación mínima de treinta (30) días corridos a la fecha del inicio del rescate. En todos los casos, se respetará siempre la igualdad de trato entre los tenedores de las Obligaciones Negociables.

**ASPECTOS IMPOSITIVOS.** Las Obligaciones Negociables están sujetas al régimen fiscal regulado por los artículos 35 y 36 bis de la Ley de Obligaciones Negociables. Los pagos relacionados con las Obligaciones Negociables serán efectuados por la Emisora sin retención o deducción impositiva respecto de ningún impuesto, derecho, tasa o carga fiscal de Argentina.

**APROBACIONES SOCIETARIAS.** Los términos y condiciones generales del Prospecto, y de las Obligaciones Negociables a ser emitidas bajo el mismo, fueron aprobados en las Asambleas Generales Ordinaria y Extraordinaria Auto-convocadas de Accionistas de la Emisora de los días 27 de Mayo de 2016, 25 de Julio de 2016 y 19 de Agosto de 2016, y los términos y condiciones particulares del Prospecto fueron aprobados en las reuniones de Directorio de la Emisora de fechas 27 de Mayo de 2016 y 18 de Julio de 2016.

**ASAMBLEA DE TENEDORES DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES.** La convocatoria y celebración de las asambleas de obligacionistas se regirán por lo dispuesto en el artículo 14 y concordantes de la Ley N° 23.576. También serán de aplicación las disposiciones del art. 237 de la Ley N° 19.550, y los arts. 354 y 355 de la Ley N° 19.550 en función de la aplicación del art. 14 de la Ley N° 23.576.

**JURISDICCIÓN.** Las Obligaciones Negociables se regirán e interpretarán de conformidad con las leyes de la República Argentina. Toda controversia que se suscite entre la Emisora, los inversores de las Obligaciones Negociables, cualquier persona que intervenga en cualquier carácter en la colocación y suscripción de las Obligaciones Negociables y cualquier tercero con relación a lo previsto en este Prospecto, su existencia, validez, calificación, interpretación, alcance, cumplimiento o resolución, se resolverá definitivamente por el Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Córdoba (el “Tribunal”) de acuerdo con la reglamentación vigente para el arbitraje de derecho, dejándose a salvo lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales relativo al derecho de los inversores de las Obligaciones Negociables de optar por acudir a los tribunales judiciales competentes.

## 2.2. Obligaciones de la Emisora

Mientras existan importes adeudados bajo las Obligaciones Negociables la Emisora se obliga a:

**A) MANTENER LA EXISTENCIA.** La Emisora en todo momento (i) preservará, renovará y mantendrá en plena vigencia su existencia societaria, (ii) tomará todas las medidas razonables para mantener todos los derechos, privilegios, títulos de propiedad y similares, necesarios o convenientes para el normal funcionamiento de sus giros comerciales, actividades u operaciones y (iii) mantendrá todos sus bienes (incluyendo cualquier activo, ingreso o derecho a percibir ganancias o cualquier otro bien, sea tangible o intangible, real o personal) en buen funcionamiento y condiciones. Sin embargo, esta cláusula no prohibirá (A) cualquier transacción por parte de la Emisora en razón de la cual la Emisora celebre una venta o intercambio de activos fijos o capital social cuando el valor de mercado de la contraprestación percibida por parte de la Emisora, sea mayor o igual al valor de mercado de los activos fijos o capital social vendido, intercambiado o enajenado de otra manera por parte de la Emisora, valor a ser determinado por el Directorio de la Emisora, o (B) cualquier transacción de venta/leasing conforme a la cual la Emisora venda cualquiera de sus activos y luego alquile esos mismos activos vendidos; siempre que el producido para la Emisora de dicha transacción sea igual o mayor al valor de mercado de dichos activos en el momento de dicha transacción según sea razonablemente determinado por el Directorio de la Emisora.

**B) PONER A DISPOSICIÓN DE LOS OBLIGACIONISTAS SUS ESTADOS CONTABLES.** La Emisora pondrá a disposición de los Tenedores de Obligaciones Negociables en sus oficinas para su inspección, tan pronto como sea posible, una copia completa de los Estados Contables de la Emisora, que incluirá el estado de situación patrimonial, el de resultados y el estado de evolución del patrimonio neto, auditado y certificado por contadores públicos independientes de la Argentina, seleccionados por la Emisora y estableciendo en cada caso de modo comparativo las cifras del ejercicio económico anterior.

**C) NO MODIFICAR SU ACTUAL ESTRUCTURA JURÍDICA.** La Emisora no realizará fusiones por absorción o fusiones propiamente dichas, con ninguna persona, ni permitirá que ninguna persona se fusione con ella, ni venderá, transferirá o entregará sus bienes o activos como una totalidad a persona alguna, salvo que la sociedad constituida por dicha fusión o absorción o la persona que adquiere por venta o transferencia los bienes de la Emisora como una totalidad, sea una sociedad debidamente constituida y existente conforme a las leyes de su lugar de constitución y asuma en forma expresa, el debido y exacto pago del capital e intereses (incluyendo las sumas adicionales, si las hubiere) debidos conforme a las Obligaciones Negociables y el cumplimiento debido y exacto de todas las cláusulas y obligaciones de la Emisora de conformidad con las Obligaciones Negociables, y dicha sociedad sucesora de la Emisora, sucediera y subrogara a la Emisora como si fuera ésta, en seguridad de las Obligaciones Negociables.

**D) NO MODIFICAR SUS ESTATUTOS SOCIALES.** La Emisora no modificará sus Estatutos Sociales de ninguna manera que tornara impracticable o imposible para la Emisora cumplir sus obligaciones con respecto a las Obligaciones Negociables y otros documentos relativos a aquéllos.

## 2.3. Eventos de Incumplimiento

Mientras existan importes adeudados bajo las Obligaciones Negociables:

**A)** Si la Emisora omitiera abonar cualquier monto correspondiente a capital o interés respecto de las obligaciones cuando fueran exigibles y pagaderos debido a su vencimiento, vencimiento anticipado o rescate y dicha omisión continuara por 30 (treinta) Días Hábiles; entonces, los obligacionistas que representen como mínimo el 50% del monto de capital total de las Obligaciones Negociables en esa fecha en circulación, mediante notificación por escrito al Emisor, podrán declarar todo el capital pendiente sobre las Obligaciones Negociables, en esa fecha en circulación, inmediatamente vencido y pagadero.

**B)** Si cualquiera de los supuestos que a continuación se consignan, ocurriera a partir de la finalización de Período de Suscripción de las Obligaciones Negociables y se mantuviera a la fecha de reunión de la Asamblea de Obligacionistas convocada con motivo de verificarse los mismos:

1. Incumplimiento por parte del Emisor en el pago a su vencimiento de cualquier monto de capital adeudado bajo las Obligaciones Negociables (incluyendo montos adicionales), y dicho incumplimiento subsista durante un período de tres Días Hábiles; o
2. Incumplimiento por parte del Emisor en el pago a su vencimiento de cualquier monto de intereses y/o cualquier otro monto adeudado, que no sea capital, bajo las Obligaciones Negociables (incluyendo montos adicionales), y dicho incumplimiento subsista durante un período de cinco Días Hábiles; o
3. Incumplimiento por parte del Emisor de cualquier obligación bajo las Obligaciones Negociables (distinta de las referidas en los incisos 1) y/o 2) anteriores) y dicho incumplimiento subsista durante un período de 30 días contados a partir de la fecha en la cual la Entidad haya recibido de cualquier tenedor una notificación, por escrito y en forma fehaciente, en la que se especifique dicho incumplimiento y se solicite su subsanación;
4. Se trabara cualquier medida cautelar, se iniciara cualquier tipo de ejecución y/o se trabara y/o iniciara cualquier otro procedimiento con efecto similar sobre o contra la totalidad o una parte sustancial de los bienes y/o ingresos del Emisor, y dicha medida cautelar, ejecución y/u otro procedimiento similar no fuera revocado y/o suspendido dentro de un período de 60 días contados desde su notificación al Emisor, siempre que afectare bienes y/o ingresos por un valor igual o superior a US\$ 2.000.000; o
5. Incumplimiento por parte del Emisor de cualquier pago dispuesto por una sentencia firme dictada por un tribunal competente y pasada en autoridad de cosa juzgada, siempre que el importe a pagar dispuesto por dicha sentencia sea igual o superior a US\$ 2.000.000 o su equivalente en otras monedas y hayan transcurrido 30 días desde la fecha de pago dispuesta por la respectiva sentencia; o

6. La Emisora (a) es declarada en concurso preventivo o en quiebra por una sentencia firme dictada por un tribunal competente; ó (b) pide su propio concurso preventivo o quiebra conforme con las normas vigentes; o
7. Resultara ilícito que la Emisora cumpla o satisfaga una o más de sus obligaciones bajo el presente Prospecto; o
8. En caso de pérdida de autorización para efectuar oferta pública o retiro, o cancelación de listado de las Obligaciones Negociables en el Mercado Argentino de Valores S.A. y/o en el mercado que correspondiese.

Entonces, en cualquiera de los supuestos precedentes, tenedores de Obligaciones Negociables que representen como mínimo el 50% del capital total de Obligaciones Negociables podrán, por medio de una notificación fehaciente a la Emisora, decretar la caducidad de los plazos previstos con respecto al capital adeudado bajo las Obligaciones Negociables, en cuya oportunidad dichos importes se consideraran de plazo vencido y serán considerados exigibles en ese momento junto con los intereses devengados en ese momento bajo las Obligaciones Negociables, sin necesidad de cubrir ninguna formalidad adicional.

## 2.4. Procedimiento de colocación

La Emisora ha designado a Dracma Sociedad de Bolsa S.A. y a S & C Inversiones S.A. para que se desempeñen como colocadores de las Obligaciones Negociables, y celebrarán a tales efectos antes del primer día del Período de Difusión Pública (tal como se define más adelante) un contrato de colocación (el “Contrato de Colocación”). Bajo el Contrato de Colocación, los Colocadores deberán realizar sus mejores esfuerzos (conforme prácticas usuales de mercado) para la colocación de las Obligaciones Negociables mediante su oferta pública en la Argentina conforme con las leyes y regulaciones vigentes en la materia (dichos esfuerzos, los “Esfuerzos de Colocación”). La Emisora no ha solicitado ni tiene previsto solicitar autorización para ofrecer públicamente las Obligaciones Negociables en ninguna otra jurisdicción fuera de Argentina.

La colocación primaria de las Obligaciones Negociables se realizará mediante el sistema de “Formación de Libro”, de acuerdo con lo establecido en artículo 1 y subsiguientes del Capítulo IV, Título VI de las Normas de la CNV, a través del sistema de colocaciones primarias del Mercado de Argentino de Valores S.A.

Por “Manifestaciones de Interés” se entenderá a las manifestaciones de interés que cursen los inversores que no estarán sujetas a ratificación conforme a las Normas de la CNV, pero sí serán revocables, pudiendo ser retiradas por los inversores durante el Período de Difusión Pública. Las Manifestaciones de Interés que no sean revocadas antes del cierre del último día del Período de Difusión Pública se convertirán automáticamente en Órdenes de Suscripción (conforme este término es definido más adelante). Asimismo, podrán cursarse “Órdenes de Suscripción” durante el Período de Suscripción. Las Órdenes de Suscripción son irrevocables y definitivas.

Aquellos potenciales inversores que quieran suscribir las Obligaciones Negociables deberán presentar sus correspondientes Manifestaciones de Interés u Órdenes de Suscripción en los términos descriptos más abajo.

### 2.4.1. Esfuerzos de Colocación

Los Esfuerzos de Colocación podrán consistir en alguno o varios de los siguientes actos:

- I. Poner a disposición de los potenciales inversores, en el domicilio de los Colocadores, copia impresa de: (a) el Prospecto; (b) el aviso de suscripción, que será publicado en la página web de la CNV por la AIF, en la página web de la Emisora ([www.grupoedisur.com.ar](http://www.grupoedisur.com.ar)) y en el diario de publicaciones del MAV; y (c) cualquier otro aviso que se publique;
- II. Distribuir (por correo común, por correo electrónico o de cualquier otro modo) el Prospecto, el aviso de suscripción u otros documentos de la Emisora que sean consistentes con el Prospecto (incluyendo versiones preliminares de dichos documentos);
- III. Realizar reuniones informativas (“roadshows”) con potenciales inversores, con el único objeto de presentar entre los mismos información contenida en el Prospecto (y/o en las versiones preliminares de los mismos, en su caso) relativa a la Emisora y/o a los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables (siempre de conformidad con las Normas de la CNV);
- IV. Realizar reuniones personales con posibles inversores con el objeto de explicar la información contenida en el Prospecto;
- V. Realizar conferencias telefónicas con, y/o llamados telefónicos a, y/o enviar correos electrónicos a, posibles inversores;
- VI. Publicar uno o más avisos comerciales en uno o más diarios de circulación general en la Argentina en el cual se indique el Período de Difusión Pública (tal como se lo define más abajo); y/u
- VII. Otros actos que los Colocadores estimen adecuados.

### 2.4.2. Período de Colocación

La colocación de las Obligaciones Negociables se realizará bajo el sistema de formación de libro, de acuerdo con lo establecido en los términos de los artículos 1 y subsiguientes del Capítulo IV, Título VI de las Normas de la CNV. El proceso de colocación constará de dos etapas: el “Período de Difusión Pública” en el cual se recibirán las Manifestaciones de Interés y el “Período de Suscripción” en el cual se recibirán exclusivamente Órdenes de Suscripción.

### 2.4.3. Aviso de Suscripción

En la oportunidad que determinen la Emisora, conjuntamente con los Colocadores, se publicará un aviso de suscripción (el “Aviso de Suscripción”) en la Página Web de la CNV, en la página web de la Emisora y en el diario de publicaciones legales del Mercado Argentino de Valores S.A., en el cual conforme las Normas de la CNV, se indicará, entre otra información (a) la fecha de inicio y de finalización del Período de Difusión Pública, (b) la fecha de inicio y de finalización del Período de Suscripción; (c) el domicilio de los Colocadores; (d) la Fecha de Emisión y Liquidación, conforme este término es definido más adelante; y (e) demás datos correspondientes a la colocación de las Obligaciones Negociables, requeridos por la normativa aplicable. El Período de Suscripción sólo comenzará una vez finalizado el Período de Difusión Pública. La fecha de publicación del presente Prospecto y la fecha de publicación del Aviso de Suscripción podrán o no coincidir.



#### 2.4.4. Periodo de Difusión Pública

El período de difusión pública será de, por lo menos, CINCO (5) DÍAS HÁBILES con anterioridad a la fecha de inicio del Período de Suscripción (el "Período de Difusión Pública"). Durante el Período de Difusión Pública los potenciales inversores podrán a través de los Colocadores o de los Agentes Autorizados presentar, a través del sistema informático del MAV, las Manifestaciones de Interés para la suscripción de las Obligaciones Negociables.

Los potenciales inversores podrán revocar y retirar sus Manifestaciones de Interés en cualquier momento con anterioridad al cierre del último día del Período de Difusión Pública. Se entenderá que todas las Manifestaciones de Interés presentadas durante el Período de Difusión Pública que no fueran retiradas una vez finalizado este período, son definitivas, vinculantes y han sido confirmadas por los potenciales inversores y por lo tanto, se convertirán automáticamente en Órdenes de Suscripción.

Las Manifestaciones de Interés contendrán una serie de requisitos formales que aseguren a los Colocadores, y a los Agentes Autorizados, la validez de dichas Manifestaciones de Interés y/u Órdenes de Suscripción y el cumplimiento de toda la normativa aplicable, lo que incluye la normativa de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo conforme se describe en el apartado 2.8 siguiente. Los Colocadores, y los Agentes Autorizados podrán rechazar cualquier Manifestación de Interés u Orden de Suscripción que no cumpla con la totalidad de la información requerida, sin que tal circunstancia otorgue a los potenciales inversores derecho a indemnización alguna.

#### 2.4.5. Período de Suscripción

De conformidad con lo establecido en el artículo 1 y subsiguientes del Capítulo IV del Título VI de las Normas de la CNV, durante el Período de Suscripción, las Manifestaciones de Interés, serán consideradas Órdenes de Suscripción irrevocables y definitivas y serán por lo tanto ofertas en firme de parte de los inversores para la suscripción y/o compra de las Obligaciones Negociables, adquiriendo el carácter de firmes y vinculantes. Asimismo los Oferentes podrán, durante el Período de Suscripción, entregar al Colocadores, y/o a los Agentes Autorizados ofertas para la adquisición de las Obligaciones Negociables (las "Órdenes de Suscripción"). El Período de Suscripción tendrá una duración de DOS (2) DÍAS HÁBILES a partir de la finalización del Período de Difusión Pública.

#### 2.4.6. Suspensión, interrupción o prórroga. Modificación de plazos

Los Colocadores, de común acuerdo con la Emisora, podrán suspender, interrumpir o prorrogar, el Período de Difusión Pública y/o Período de Suscripción, en cuyo caso dicha alteración será informada con anticipación a la finalización del período respectivo mediante un aviso a ser (i) publicado en la Página Web de la CNV, bajo el ítem "Información Financiera"; y (ii) publicado en la Página Web de la Emisora. En dicho caso, los inversores que hubieran presentado ofertas durante el Período de Suscripción, podrán a su solo criterio y sin penalidad alguna, retirar tales ofertas en cualquier momento anterior a la finalización del Período de Suscripción.

La Emisora, de común acuerdo con los Colocadores, se reserva el derecho de modificar cualquiera de los plazos establecidos en el presente, siempre con anticipación a la finalización del Período de Suscripción y de acuerdo a los usos y costumbres comerciales, a causa de (i) fuerza mayor, (ii) inconvenientes técnicos, (iii) necesidad de efectuar una auditoría con anterioridad a la adjudicación y/o (iv) a su sólo criterio por cualquier otra causa razonable, debiendo comunicar dicha circunstancia a la CNV, al MAV con razonable anticipación, y publicar un aviso en la Página Web de la CNV y de la Emisora.

#### 2.4.7. Oferta desierta

La Emisora podrá declarar desierta la colocación de las Obligaciones Negociables durante o inmediatamente después de la finalización del Período de Suscripción, si: (i) no se hubieran recibido Órdenes de Suscripción válidas, o las Órdenes de Suscripción recibidas representaran un valor nominal de las Obligaciones Negociables que, al ser considerado razonablemente, no justificara la emisión de las Obligaciones Negociables; (ii) se hubieran producido cambios adversos en los mercados financieros locales o internacionales y/o el mercado de capitales local o internacional o en la situación general de la Emisora y/o de Argentina, incluso, por ejemplo, en las condiciones políticas, económicas, financieras o el crédito de la Emisora, de tal magnitud que no sería aconsejable completar la emisión contemplada en el Prospecto; (iii) los potenciales inversores no hubieran dado cumplimiento a las normas legales penales sobre lavado de dinero y financiamiento al terrorismo emitidas por la UIF, la CNV y/o el BCRA, incluyendo, sin limitación la Ley de Prevención de Lavado de Dinero.

#### 2.4.8. Mecanismo de adjudicación

Las Obligaciones Negociables serán adjudicadas a todos los inversores que hubieran ingresado Órdenes de Suscripción válidas, o cuyas Manifestaciones de Interés se hubieran convertido en Órdenes de Suscripción válidas conforme al apartado 2.4.5 precedente. Si al cierre del Período de Suscripción existieran Órdenes de Suscripción que superen el valor nominal de la emisión, los Colocadores deberán aplicar el principio de proporcionalidad en la asignación, prorrateando el monto de la emisión entre la totalidad de los suscriptores.

#### 2.4.9. Aviso de Resultados

En el mismo día de finalización del Período de Suscripción y con posterioridad al cierre, se publicará el Aviso de Resultados tanto en la página web de la CNV, bajo el ítem "Información Financiera", como en la página web institucional del Mercado Argentino de Valores S.A. y en la página web de la Emisora, informando el resultado de la colocación y demás datos relevantes. A su vez, los Colocadores informarán a los oferentes cuyas Órdenes de Suscripción y/o Manifestaciones de Interés hubieran sido adjudicadas y la cantidad adjudicada a cada uno.

#### 2.4.10. Integración

Las Obligaciones Negociables deberán ser totalmente integradas con anterioridad a la Fecha de Emisión y Liquidación, mediante el pago del ciento por ciento (100%) de su valor nominal. La integración podrá efectuarse mediante cualquiera de los siguientes mecanismos: (i) transferencia electrónica a cuenta bancaria de los Colocadores; o (ii) depósito o transferencia electrónica en la cuenta bancaria de la Emisora que indiquen los Colocadores. La integración podrá realizarse en dólares estadounidenses o en pesos al tipo de cambio Vendedor del Banco de la Nación Argentina vigente al cierre del día anterior a la fecha de pago.

#### 2.4.11. Emisión y Liquidación

La emisión y liquidación de las Obligaciones Negociables se realizará en la “Fecha de Emisión y Liquidación”, la que tendrá lugar el TERCER (3) DÍA HÁBIL posterior a la finalización del Período de Suscripción.

### 2.5. Inversores Calificados

Conforme lo dispuesto en la Sección II del Capítulo VI, del Título II de las Normas de la CNV, solo podrán adquirir Obligaciones Negociables bajo el Régimen PyME CNV los inversores que se encuentren dentro de las siguientes categorías:

- A)** El Estado Nacional, las Provincias y Municipalidades, sus Entidades Autárquicas, Bancos y Entidades Financieras Oficiales, Sociedades del Estado, Empresas del Estado y Personas Jurídicas de Derecho Público.
- B)** Sociedades de responsabilidad limitada y sociedades por acciones.
- C)** Sociedades cooperativas, entidades mutuales, obras sociales, asociaciones civiles, fundaciones y asociaciones sindicales.
- D)** Agentes de negociación.
- E)** Fondos Comunes de Inversión.
- F)** Personas físicas con domicilio real en el país, con un patrimonio neto superior a pesos setecientos mil (\$ 700.000.-).
- G)** En el caso de las sociedades de personas, dicho patrimonio neto mínimo se eleva a pesos un millón quinientos mil (\$1.500.000.-).
- H)** Personas jurídicas constituidas en el exterior y personas físicas con domicilio real fuera del país.
- I)** Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES).

No se exigirá el patrimonio neto mínimo fijado en los incisos f) y g) en los supuestos de emisiones garantizadas en un setenta y cinco por ciento (75%), como mínimo, por una Sociedad de Garantía Recíproca o institución que reúna las condiciones establecidas por el BCRA para las entidades inscriptas en el Registro de Sociedades de Garantía Recíproca, o se trate de emisiones efectuadas por sociedades que ya negocien sus valores negociables en el mercado.

### 2.6. Declaración de los Tenedores de Obligaciones Negociables

Se considerará que mediante la suscripción o posterior adquisición de Obligaciones Negociables, cada tenedor ha efectuado las siguientes declaraciones:

- 1) Que es un Inversor Calificado conforme describe el apartado 2.5. del presente.
- 2) Que es un inversor que tiene suficientes conocimientos y experiencia en cuestiones comerciales, financieras, legales, impositivas y/o de otro tipo e idoneidad en la ponderación de riesgos crediticios para evaluar los beneficios y los riesgos relacionados con la inversión en las Obligaciones Negociables y que, para el caso de no poseerlos, ha contado con asesoramiento profesional adecuado;
- 3) Que se basa exclusivamente en su propio análisis de las Obligaciones Negociables y de los beneficios y de los riesgos involucrados;
- 4) Que ha analizado el presente Prospecto y los demás documentos relacionados con las Obligaciones Negociables y que ha tenido la oportunidad de solicitar a La Emisora y al Colocador y de revisar, y ha recibido y revisado, toda la información adicional que consideró necesaria para verificar la veracidad y exactitud de la información contenida en tales documentos;
- 5) Que, conforme con las normas aplicables vigentes en cualquier jurisdicción a las que se encontrare sujeto, puede válidamente adquirir las Obligaciones Negociables; y
- 6) Que cumple con las normas aplicables vigentes en jurisdicción donde adquiere las Obligaciones Negociables y que dicha suscripción inicial es plenamente legal, válida y vinculante para dicho tenedor.



## 2.7. Gastos de emisión

Se estima que los gastos totales de la emisión serán de alrededor del 1,08% (USD 54.000,00.-) del monto total de emisión, aplicable a los siguientes conceptos:

HONORARIOS DE LOS AGENTES COLOCADORES	No excederán aproximadamente el 1,00%
ARANCELES CNV	No aplica
ARANCELES DE ESTUDIO Y DERECHOS DE LISTADO MAV	No excederán aproximadamente el 0,06 %
ARANCEL DE LA CAJA DE VALORES	No excederá aproximadamente el 0,02%

## 2.8. Encubrimiento y lavado de activos de origen delictivo

El artículo 303 del Código Penal tipifica el delito de lavado de activos, que se configura cuando una persona física o jurídica convierta, transfiera, administre, venda, grave, disimule o de cualquier otro modo ponga en circulación en el mercado, bienes provenientes de un ilícito penal, con la consecuencia posible de que el origen de los bienes originarios o los subrogantes adquieran la apariencia de un origen lícito, o los recibiere con el fin de hacerlos aplicar en una operación de las previstas y siempre que su valor supere la suma de pesos trescientos mil (Ps.300.000).

El art. 305 del mismo Código tipifica el delito de financiamiento del terrorismo:

- “1. Será reprimido con prisión de CINCO (5) a QUINCE (15) años y multa de DOS (2) a DIEZ (10) veces del monto de la operación, el que directa o indirectamente recolectare o proveyere bienes o dinero, con la intención de que se utilicen, o a sabiendas de que serán utilizados, en todo o en parte: a) Para financiar la comisión de un delito con la finalidad establecida en el artículo 41 quinquies; b) Por una organización que cometa o intente cometer delitos con la finalidad establecida en el artículo 41 quinquies; c) Por un individuo que cometa, intente cometer o participe de cualquier modo en la comisión de delitos con la finalidad establecida en el artículo 41 quinquies.
2. Las penas establecidas se aplicarán independientemente del acaecimiento del delito al que se destinara el financiamiento y, si éste se cometiere, aún si los bienes o el dinero no fueran utilizados para su comisión.
3. Si la escala penal prevista para el delito que se financia o pretende financiar fuera menor que la establecida en este artículo, se aplicará al caso la escala penal del delito que se trate. 4. Las disposiciones de este Artículo regirán aun cuando el ilícito penal que se pretende financiar tuviere lugar fuera del ámbito de aplicación espacial de este Código, o cuando en el caso del inciso b) y c) la organización o el individuo se encontraren fuera del territorio nacional, en tanto el hecho también hubiera estado sancionado con pena en la jurisdicción competente para su juzgamiento”.

El artículo 41 quinquies del Código Penal refiere a los delitos que hubieren sido cometidos “con la finalidad de aterrorizar a la población u obligar a las autoridades públicas nacionales o gobiernos extranjeros o agentes de una organización internacional a realizar un acto o abstenerse de hacerlo”.

Para detectar y prevenir estos delitos la ley N° 25.246 (y complementarias) y la ley N°26.683 - atribuyen ciertas responsabilidades especiales a diversas personas físicas y jurídicas del sector privado (bancos, compañías financieras, casas de cambio, agentes de bolsa, fiduciarios, escribanos, profesionales en ciencias económicas, etc.). Esas obligaciones consisten,



básicamente, en adoptar políticas, procedimientos, estructuras y soportes técnicos adecuados tendientes a la prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo, tales como “conocer al cliente” (identificar, documentar ese conocimiento, registrar, monitorear y analizar las operaciones) y adoptar una actitud de alerta para no ser utilizados en estas maniobras delictivas. Además impone a los sujetos obligados el deber de poner a disposición de la Unidad de Información Financiera (UIF) la documentación recabada de sus clientes y de llevar a conocimiento de la Unidad de Información Financiera (UIF), las conductas o actividades de las personas físicas o jurídicas, a través de las cuales pudiere inferirse la existencia de una situación atípica que fuera susceptible de configurar un hecho u operación sospechosa, de lavado de activos o financiación de terrorismo.

Para mejor cumplir dichas responsabilidades, las entidades financieras y los agentes autorizados deben adoptar políticas, estructuras y procedimientos para tal fin, así como designar un funcionario de máximo nivel como la persona responsable de ejecutar las políticas y procedimientos establecidos por la dirección de la empresa y centralizar las informaciones que requieran el BCRA o la UIF. Además, las entidades financieras deben informar a la UIF cualquier transacción que por carecer de justificación económica o jurídica, ser innecesariamente compleja, o por sus propias características o de las personas intervinientes, ya sea realizada en oportunidades aisladas o en forma reiterada y de acuerdo a un análisis ponderado, realizado según su idoneidad y experiencia, parezca sospechosa de constituir una acción de lavado de activos o financiamiento del terrorismo.

La Emisora cumple con todas las disposiciones de la ley mencionada y con la normativa aplicable sobre lavado de activos y financiamiento del terrorismo, establecidas por resoluciones de la UIF (en especial las resoluciones 11/2011, 229/2011, 140/12, 68/13, 3/14 y complementarias), que reglamentan las obligaciones emergentes del art. 21 a) y b) de la ley N°25.246. Asimismo, se da cumplimiento a las disposiciones del Título XI de las Normas de la CNV.

Por su parte, los agentes colocadores deberán aplicar las medidas necesarias para una correcta identificación y conocimiento del cliente, registro de operaciones, manteniendo estructuras y sistemas para una adecuada política de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y, de corresponder, para reportar las transacciones sospechosas a las autoridades competentes en debida forma y tiempo y proceder al bloqueo de los fondos en caso de serle requerido por disposición legal expresa.

Los adquirentes de las Obligaciones Negociables asumirán la obligación de aportar la información y documentación que se les requiera respecto del origen de los fondos y su legitimidad.

La normativa citada en la presente sección podrá ser consultada por los inversores interesados en los siguientes sitios web: [www.cnv.gov.ar](http://www.cnv.gov.ar) ; [www.infoleg.gov.ar](http://www.infoleg.gov.ar) y [www.uif.gov.ar](http://www.uif.gov.ar).

*PARA UN ANÁLISIS MÁS EXHAUSTIVO DEL RÉGIMEN DE LAVADO DE ACTIVOS VIGENTE AL DÍA DE LA FECHA, SE SUGIERE A LOS INVERSORES CONSULTAR CON SUS ASESORES LEGALES Y DAR UNA LECTURA COMPLETA AL CAPÍTULO XII, TÍTULO XI, LIBRO SEGUNDO DEL CÓDIGO PENAL ARGENTINO Y A LA NORMATIVA EMITIDA POR LA UIF, A CUYO EFECTO LOS INTERESADOS PODRÁN CONSULTAR EL SITIO WEB DEL MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS PÚBLICAS DE LA NACIÓN [WWW.INFOLEG.GOV.AR](http://WWW.INFOLEG.GOV.AR) O EN EL SITIO WEB DE LA UIF [WWW.UIF.GOV.AR](http://WWW.UIF.GOV.AR) O EN [WWW.CNV.GOB.AR](http://WWW.CNV.GOB.AR)*



# 3

## Información Contable y Financiera de la Emisora

### 3.1. Fecha de cierre de ejercicio

El cierre de los ejercicios contables de la Emisora es con fecha 31 de diciembre de cada año.

### 3.2. Estados contables completos de la Emisora

Los estados contables completos de la Emisora correspondientes a los últimos tres (3) ejercicios económicos, finalizados el 31 de diciembre de 2013, 2014 y 2015 respectivamente y los estados contables especiales con fecha de cierre el 30 de junio de 2016, se encuentran a disposición de los interesados en el domicilio de la Emisora, sito en Av. Rogelio Nores Martínez n° 2649, 7° D, Barrio Jardín, ciudad de Córdoba.

Adicionalmente, se encuentran a disposición de los inversores en la autopista de la información financiera de la página web de la CNV ([www.cnv.gob.ar](http://www.cnv.gob.ar)), bajo los siguientes números de ID:

ESTADOS CONTABLES CON CIERRE AL:	NÚMERO DE ID EN AIF
31/12/2013	ID n° 4-223216-D
31/12/2014	ID n° 4-290349-D
31/12/2015	ID n° 4-414090-D
30/06/2016	ID n° 4-414091-D

Finalmente, también están a disposición de los inversores en la página web de la Emisora [www.grupoedisur.com.ar](http://www.grupoedisur.com.ar).

### 3.3. Síntesis de resultados

Estado de resultados de los últimos tres (3) ejercicios (expresado en pesos).

ESTADO DE RESULTADOS	31 / DIC / 15	VAR INTERANUAL	31 / DIC / 14	VAR INTERANUAL	31 / DIC / 13
Ingresos por Ventas	\$ 84.173.534	31 %	\$ 64.244.862	-11 %	\$ 71.961.577
Costos de ventas	\$ -65.952.857	20 %	\$ -54.741.262	32 %	\$ -41.469.514
<b>RESULTADO BRUTO</b>	<b>\$ 18.220.677</b>	<b>92 %</b>	<b>\$ 9.503.600</b>	<b>-69 %</b>	<b>\$ 30.492.064</b>
Resultado valuación VNR	\$ 29.189.440	88 %	\$ 15.553.442	17 %	\$ 13.316.645
Gastos de Comercialización	\$ -25.337.463	73 %	\$ -14.650.722	76 %	\$ -8.330.967
Gastos de Administración	\$ -5.108.723	89 %	\$ -2.701.364	65 %	\$ -1.641.429
Gastos Diversos	-	-	-	-	-
<b>RESULTADO OPERATIVO</b>	<b>\$ 16.963.931</b>	<b>120 %</b>	<b>\$ 7.704.956</b>	<b>-77 %</b>	<b>\$ 33.836.313</b>

#### RESULTADOS FINANCIEROS Y POR TENENCIA

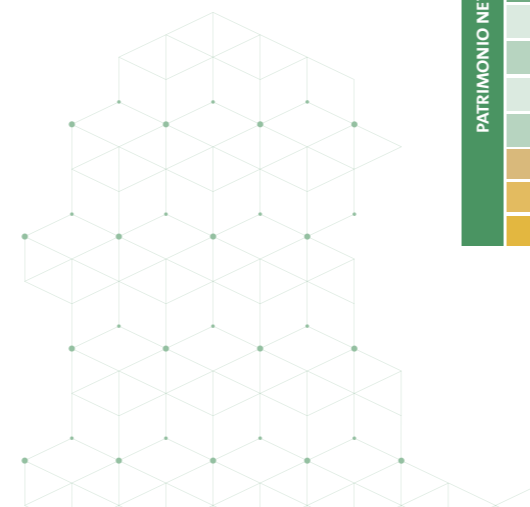
Generados por Activos	\$ 84.227.421	37 %	\$ 61.284.392	154 %	\$ 24.142.446
Generados por Pasivos	\$ -8.415.538	2 %	\$ -8.260.955	108 %	\$ -3.968.646
Otros Ingresos y Egresos	\$ 14.904.067	692 %	\$ 1.882.124	-92 %	\$ 22.574.437
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LAS GANANCIAS</b>	<b>\$ 107.679.881</b>	<b>72 %</b>	<b>\$ 62.610.517</b>	<b>-18 %</b>	<b>\$ 76.584.551</b>
Impuesto a las Ganancias	\$ -32.125.221,58	75 %	\$ -18.338.960	-17 %	\$ -22.189.509
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>\$ 75.554.659</b>	<b>71 %</b>	<b>\$ 44.271.557</b>	<b>-19 %</b>	<b>\$ 54.395.042</b>

No han ocurrido cambios significativos en la situación contable y financiera de la Emisora desde la fecha de su último estado contable al 31 de diciembre de 2015.

### 3.4. Síntesis de situación patrimonial

Estado de situación patrimonial de los últimos tres (3) ejercicios (expresado en pesos)

ACTIVO		31 / DIC / 15	PART	VARIACIÓN INTERANUAL	31 / DIC / 14	PART	VARIACIÓN INTERANUAL	31 / DIC / 13	PART
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>									
Disponibilidades	\$	35.762.710	5 %	168 %	\$ 13.330.617	3 %	-35 %	\$ 20.371.381	6 %
Créditos por ventas	\$	72.276.715	10 %	172 %	\$ 26.584.583	6 %	69 %	\$ 15.775.982	5 %
Otros Créditos	\$	21.120.125	3 %	-36 %	\$ 32.799.552	7 %	835 %	\$ 3.506.766	1 %
Inversiones	\$	523.992	0 %	-89 %	\$ 4.785.041	1 %	4620 %	\$ 101.386	0 %
Bienes de Cambio	\$	118.579.007	17 %	-6 %	\$ 126.654.673	27 %	63 %	\$ 77.474.584	24 %
Otros Activos	\$	69.168	0 %	-100 %	\$ 23.346.264	5 %	12 %	\$ 20.876.279	7 %
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>\$</b>	<b>248.331.718</b>	<b>35 %</b>	<b>9 %</b>	<b>\$ 227.500.728</b>	<b>49 %</b>	<b>65 %</b>	<b>\$ 138.106.377</b>	<b>43 %</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>									
Créditos por Ventas	\$	40.819.458	6 %	20 %	\$ 34.103.934	7 %	25 %	\$ 27.287.310	9 %
Otros Créditos	\$	10.279.282	1 %	-	-	0 %	-100 %	\$ 19.401.489	6 %
Inversiones	\$	197.346	0 %	-32 %	\$ 291.741	0 %	-6 %	\$ 309.009	0 %
Bienes de Cambio	\$	301.293.765	42 %	109 %	\$ 144.463.340	31 %	34 %	\$ 107.967.916	34 %
Otros Activos	\$	74.594.892	10 %	84 %	\$ 40.479.595	9 %	95 %	\$ 20.708.469	7 %
Bienes de Uso	\$	38.686.541	5 %	90 %	\$ 20.351.391	4 %	357 %	\$ 4.456.653	1 %
Activos Intangibles	\$	53.750	0 %	-16 %	\$ 64.040	0 %	2865 %	\$ 2.160	0 %
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>\$</b>	<b>466.555.034</b>	<b>65 %</b>	<b>95 %</b>	<b>\$ 239.754.041</b>	<b>51 %</b>	<b>33 %</b>	<b>\$ 180.124.006</b>	<b>57 %</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>\$</b>	<b>714.886.752</b>	<b>100 %</b>	<b>53 %</b>	<b>\$ 467.254.769</b>	<b>100 %</b>	<b>47 %</b>	<b>\$ 318.230.383</b>	<b>100 %</b>
<b>PASIVO</b>									
<b>PASIVO CORRIENTE</b>									
Deudas Comerciales	\$	41.273.927	9 %	12 %	\$ 36.749.662	12 %	65 %	\$ 22.264.505	11 %
Renumeraciones y Cargas Sociales	\$	3.510.583	1 %	34 %	\$ 2.611.142	1 %	90 %	\$ 1.372.222	1 %
Cargas Fiscales	\$	6.924.946	1 %	-20 %	\$ 8.668.557	3 %	195 %	\$ 2.937.558	1 %
Anticipos de Clientes	\$	56.982.321	12 %	-12 %	\$ 64.850.278	21 %	34 %	\$ 48.560.188	23 %
Préstamos	\$	28.056.161	6 %	-21 %	\$ 35.453.857	11 %	124 %	\$ 15.851.000	8 %
Otras Deudas	\$	17.087.687	4 %	-31 %	\$ 24.734.488	8 %	111 %	\$ 11.732.338	6 %
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>\$</b>	<b>153.835.624</b>	<b>32 %</b>	<b>-11 %</b>	<b>\$ 173.067.983</b>	<b>55 %</b>	<b>68 %</b>	<b>\$ 102.717.810</b>	<b>49 %</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>									
Deudas Comerciales	\$	4.532.972	1 %	0 %	\$ 4.523.972	1 %	-61 %	\$ 11.706.271	6 %
Cargas Fiscales	\$	94.917.374	20 %	51 %	\$ 62.792.152	20 %	41 %	\$ 44.629.667	22 %
Anticipos de Clientes	\$	91.539.476	19 %	150 %	\$ 36.588.641	12 %	141 %	\$ 15.163.417	7 %
Préstamos	\$	51.845.610	11 %	51 %	\$ 34.440.416	11 %	4 %	\$ 33.189.079	16 %
Otras Deudas	\$	87.745.590	18 %	9467 %	\$ 917.158	0 %	436 %	\$ 171.248	0 %
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>\$</b>	<b>330.572.022</b>	<b>68 %</b>	<b>137 %</b>	<b>\$ 139.262.339</b>	<b>45 %</b>	<b>33 %</b>	<b>\$ 104.859.682</b>	<b>51 %</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>\$</b>	<b>484.407.646</b>	<b>100 %</b>	<b>55 %</b>	<b>\$ 312.330.322</b>	<b>100 %</b>	<b>50 %</b>	<b>\$ 207.577.493</b>	<b>100 %</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>									
Capital suscrito	\$	9.900.000	4 %	0 %	\$ 9.900.000	6 %	0 %	\$ 9.900.000	9 %
Reservas	\$	120.118.211	52 %	58 %	\$ 75.846.654	49 %	176 %	\$ 27.455.805	25 %
Resultados no Asignados	\$	24.906.236	11 %	0 %	\$ 24.906.236	16 %	32 %	\$ 18.902.044	17 %
Resultado de Ejercicio	\$	75.554.659	33 %	71 %	\$ 44.271.557	29 %	-19 %	\$ 54.395.042	49 %
<b>CAPITAL PROPIO</b>	<b>\$</b>	<b>230.479.106</b>	<b>100 %</b>	<b>49 %</b>	<b>\$ 154.924.447</b>	<b>100 %</b>	<b>40 %</b>	<b>\$ 110.652.890</b>	<b>100 %</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO + P. NETO</b>	<b>\$</b>	<b>714.886.752</b>			<b>\$ 467.254.769</b>			<b>\$ 318.230.383</b>	
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>\$</b>	<b>714.886.752</b>			<b>\$ 467.254.769</b>			<b>\$ 318.230.383</b>	

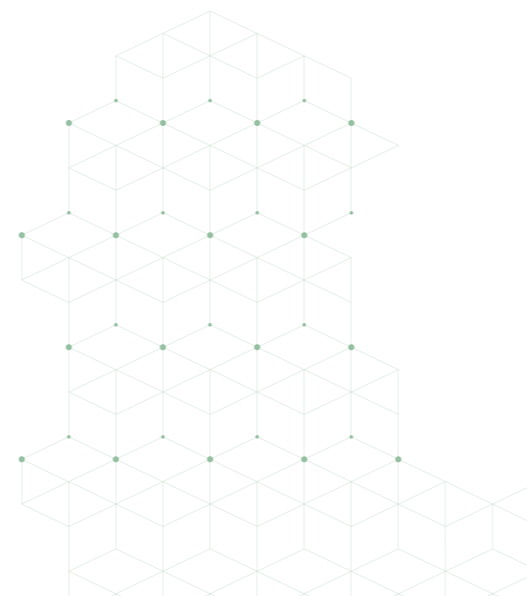


### 3.5. Estado de situación patrimonial correspondiente al período intermedio con cierre al 30 de junio de 2016

ACTIVO		PASIVO		PATRIMONIO NETO	
ACTIVO CORRIENTE	30 / JUN / 16	PASIVO CORRIENTE	30 / JUN / 16		30 / JUN / 16
Disponibilidades	\$ 85.455.553	Deudas Comerciales	\$ 47.900.252	Capital suscrito	\$ 9.900.000
Créditos por ventas	\$ 87.153.179	Renumeraciones y Cargas Sociales	\$ 5.621.653	Reservas	\$ 195.672.870
Otros Créditos	\$ 27.231.713	Cargas Fiscales	\$ 12.459.491	Resultados no Asignados	\$ 24.906.236
Inversiones	\$ 6.232.835	Anticipo de Clientes	\$ 110.841.120	Resultado de Ejercicio	\$ 26.251.562
Bienes de Cambio	\$ 125.486.329	Préstamos	\$ 29.173.600	<b>CAPITAL PROPIO</b>	<b>\$256.730.669</b>
Otros Activos	\$ 69.168	Otras Deudas	\$ 19.287.247	<b>TOTAL DEL PASIVO + P.NETO</b>	<b>\$ 879.029.868</b>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>\$ 331.628.757</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>\$ 225.283.364</b>	<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>\$ 879.029.868</b>
ACTIVO NO CORRIENTE	30 / JUN / 16	PASIVO NO CORRIENTE	30 / JUN / 16		
Créditos por Ventas	\$ 23.304.464	Deudas Comerciales	\$ 623.972		
Otros Créditos	\$ 17.723.655	Cargas Fiscales	\$ 105.751.163		
Inversiones	\$ 170.889	Anticipos de Clientes	\$ 96.561.647		
Bienes de Cambio	\$ 409.581.974	Préstamos	\$ 38.435.093		
Otros Activos	\$ 45.793.982	Otras Deudas	\$ 155.643.961		
Bienes de Uso	\$ 50.781.342	<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>\$ 397.015.836</b>		
Activos Intangibles	\$ 44.805	<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>\$ 622.299.199</b>		
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>\$ 547.401.111</b>				
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>\$879.029.868</b>				

### 3.6. Estado de resultados correspondiente al período intermedio con cierre al 30 de junio de 2016

	30 / JUN / 16
Ingreso por Ventas	\$ 51.731.218
Costos de Ventas	\$ -40.785.422
<b>RESULTADO BRUTO</b>	<b>\$ 10.945.796</b>
<b>RESULTADO VALUAC. VNR</b>	<b>\$ 2.318.818</b>
Gastos de Comercialización	\$ -17.389.726
Gastos de Administración	\$ -3.287.470
Gastos Diversos	
<b>RESULTADO OPERATIVO</b>	<b>\$ -7.412.583</b>
<b>RESULTADOS FINANCIEROS Y POR TENENCIA</b>	
Generados por Activos	\$ 38.911.992
Generados por Pasivos	\$ -7.464.918
Otros Ingresos y Egresos	\$ 16.451.603
<b>RESULTADO ANTE DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS</b>	<b>\$ 40.486.094</b>
Impuesto a las Ganancias	\$ -14.234.531,80
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>\$ 26.251.562</b>



# 4

## Emprendimientos Edisur S.A.



CAÑUELAS  
Village  
URBANIZACIÓN  
CAÑUELAS  
VILLAGE

**CATEGORIZACIÓN:**  
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

**UBICACIÓN:** Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

**AÑO DE INICIO:** 2010

**SUPERFICIE DEL TERRENO:** 43.032 m<sup>2</sup>

**UNIDADES:** 23 lotes de 1.300 m<sup>2</sup>

**CARACTERÍSTICAS**

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

Este proyecto se encuentra finalizado y el 100% de las operaciones concretadas.

Presenta un importante nivel de consolidación. Casas construidas y vecinos viviendo.





  
**CLAROS DEL BOSQUE**

Este proyecto fue dividido en dos etapas. La etapa I con 150 lotes y la etapa II con 134 fueron concertadas más del 90% de las operaciones en ambas etapas.

El avance de obra supera el 95 en ambas etapas.

Presenta un importante nivel de consolidación. Casas construidas y vecinos viviendo.

**CATEGORIZACIÓN:**  
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

**UBICACIÓN:** Zona Sur de la ciudad de Córdoba

**AÑO DE INICIO:** 2006

**SUPERFICIE DEL TERRENO:** 160.467 m<sup>2</sup>

**UNIDADES:** 284 lotes de 360 m<sup>2</sup>

**CARACTERÍSTICAS**

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

**AMENITIES**

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

**CATEGORIZACIÓN:**  
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

**UBICACIÓN:** Zona Sur de la ciudad de Córdoba

**AÑO DE INICIO:** 2013

**SUPERFICIE DEL TERRENO:** 131.387 m<sup>2</sup>

**UNIDADES:** 261 lotes de 360 m<sup>2</sup> - Apto dúplex

**CARACTERÍSTICAS**

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

**AMENITIES**

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



Este proyecto fue dividido en dos etapas. La primera etapa con un 95% de operaciones concretadas. La segunda con más del 80%

En la primera etapa los lotes fueron entregados a sus propietarios y comenzaron las obras de casa particulares.

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.



**CLAROS VILLAGE**



**CASONAS**  
*Del SUR II*  
CONDOMINIO PRIVADO

## CASONAS DEL SUR II

En este proyecto las dos primeras Casonas fueron construidas junto a los amenities.

Presenta más del 60% de operaciones concretadas. Fueron entregados los departamentos a sus propietarios.

Se encuentra en pleno avance de obra la última Casona del condominio.

**CATEGORIZACIÓN:**  
CONDOMINIO PRIVADO

**UBICACIÓN:** Zona Sur de la ciudad de Córdoba

**AÑO DE INICIO:** 2010

**SUPERFICIE DEL TERRENO:** 14,500 m<sup>2</sup>

**SUPERFICIE DEL TERRENO:** 15,204 m<sup>2</sup>

**UNIDADES:** 3 Casonas – 123 departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios – Balcones con asadores

### CARACTERÍSTICAS

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

### AMENITIES

- Club House
- Quincho con asadores
- Pileta
- Gimnasio

**CATEGORIZACIÓN:**  
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

**UBICACIÓN:** Zona Sur de la ciudad de Córdoba

**AÑO DE INICIO:** 2006

**SUPERFICIE DEL TERRENO:** 53,944 m<sup>2</sup>

**UNIDADES:** 101 lotes de 360 m<sup>2</sup>

### CARACTERÍSTICAS

- Ingreso de jerarquía
- Espacios verdes
- Infraestructura integral subterránea
- Pavimentación
- Vigilancia



Este proyecto se encuentra finalizado y el 100% de las operaciones concretadas.

Presenta un importante nivel de consolidación. Casas construidas y vecinos viviendo.



**TERRANOVA**  
Urbanización con Seguridad



miradores  
manantiales

## MIRADORES DE MANANTIALES

Este proyecto se dividió en dos etapas. La primera con 255 lotes alcanza más del 70% de operaciones concretadas. Por su parte, la segunda etapa de 256 lotes cuenta con el 25% de operaciones.

En la primera etapa hay un importante número de casas construidas y familias viviendo.

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.

**CATEGORIZACIÓN:**  
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

**UBICACIÓN:** Zona Suroeste de la ciudad de Cba.

**PARADA 5 MANANTIALES**

**AÑO DE INICIO:** 2011

**SUPERFICIE DEL TERRENO:** 231.068 m<sup>2</sup>

**UNIDADES:** 511 lotes de 250 m<sup>2</sup>

**UNIDADES RESERVADAS:** 132 lotes

### CARACTERÍSTICAS

- Infraestructura integral subterránea
- Pavimentación
- Vigilancia

**CATEGORIZACIÓN:**  
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

**UBICACIÓN:** Zona Suroeste de la ciudad de Cba.

**PARADA 6 MANANTIALES**

**AÑO DE INICIO:** 2014

**SUPERFICIE DEL TERRENO:** 135.499 m<sup>2</sup>

**UNIDADES:** 152 lotes de 300 m<sup>2</sup> - Apto dúplex

**UNIDADES RESERVADAS:** 168 lotes

### CARACTERÍSTICAS

- Infraestructura integral subterránea
- Pavimentación
- Vigilancia



Este proyecto cuenta con un 56% de operaciones concretadas.

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.

lomas  
manantiales

## LOMAS DE MANANTIALES



altos  
manantiales

## ALTOS DE MANANTIALES I

Este proyecto se encuentra finalizado y el 100% de las operaciones concretadas.

Presenta un importante nivel de consolidación. Casas construidas y vecinos viviendo.

**CATEGORIZACIÓN:**  
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

**UBICACIÓN:** Zona Suroeste de la ciudad de Cba.

**PARADA 4 MANANTIALES**

**AÑO DE INICIO:** 2006

**SUPERFICIE DEL TERRENO:** 128.700 m<sup>2</sup>

**UNIDADES:** 255 lotes de 360 m<sup>2</sup>

### CARACTERÍSTICAS

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

### AMENITIES

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

**CATEGORIZACIÓN:**  
CONDominio PRIVADO

**UBICACIÓN:** Zona Suroeste de la ciudad de Cba.

**PARADA 4 MANANTIALES**

**AÑO DE INICIO:** 2009

**SUPERFICIE DEL TERRENO:** 13.315 m<sup>2</sup>

**SUPERFICIE CUBIERTA:** 12.133 m<sup>2</sup>

**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



Este proyecto se finalizaron tres Casonas y los amenities del condominio.

Presenta más del 70% de operaciones concretadas.

Se construye la última Casona del condominio.

casonas  
manantiales

## CASONAS DE MANANTIALES



**riberas**  
manantiales

## RIBERAS DE MANANTIALES

Este proyecto se encuentra finalizado y el 96% de las operaciones concretadas.

Presenta un importante nivel de consolidación. Casas construidas y vecinos viviendo.

**CATEGORIZACIÓN:**  
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

**UBICACIÓN:** Zona Suroeste de la ciudad de Cba.

**PARADA 2 MANANTIALES**

**AÑO DE INICIO:** 2010

**SUPERFICIE DEL TERRENO:** 134.601 m<sup>2</sup>

**UNIDADES:** 218 lotes de 360 m<sup>2</sup>

**CARACTERÍSTICAS**

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

**AMENITIES**

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

**CATEGORIZACIÓN:**  
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

**UBICACIÓN:** Zona Suroeste de la ciudad de Cba.

**PARADA 4 MANANTIALES**

**AÑO DE INICIO:** 2013

**SUPERFICIE DEL TERRENO:** 21.222 m<sup>2</sup>

**UNIDADES:** 41 lotes de 360 m<sup>2</sup>

**CARACTERÍSTICAS**

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

**AMENITIES**

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



Este proyecto se encuentra finalizado y el 100% de las operaciones concretadas.

Presenta un importante nivel de consolidación. Casas construidas y vecinos viviendo.

**altos**  
manantiales

## ALTOS DE MANANTIALES II



costas  
manantiales

## COSTAS DE MANANTIALES

Este proyecto se encuentra con un avance de más del 30% de obra.

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.

**CATEGORIZACIÓN:**  
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

**UBICACIÓN:** Zona Suroeste de la ciudad de Cba.

**PARADA 3 MANANTIALES**

**AÑO DE INICIO:** 2014

**SUPERFICIE DEL TERRENO:** 15.409 m<sup>2</sup>

**UNIDADES:** 97 lotes de 360 m<sup>2</sup> - Apto dúplex

**UNIDADES RESERVADAS:** 160 lotes

### CARACTERÍSTICAS

- Infraestructura integral subterránea
- Pavimentación
- Vigilancia

**CATEGORIZACIÓN:**  
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

**UBICACIÓN:** Zona Noroeste de la ciudad de Cba.

**AÑO DE INICIO:** 2011

**SUPERFICIE DEL TERRENO:** 339.194 m<sup>2</sup>

**UNIDADES:** 393 lotes de 600 m<sup>2</sup>

### CARACTERÍSTICAS

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

### AMENITIES

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



Este proyecto se encuentra finalizado y el 100% de las operaciones concretadas.

Presenta un importante nivel de consolidación. Casas construidas y vecinos viviendo.



SANTINA NORTE



la cascada  
country golf  
manantiales

## LA CASCADA COUNTRY GOLF

Este proyecto se dividió en dos etapas. En la primera se finalizan las obras y entregaron los lotes. El country presenta una importante consolidación con casas construidas y familias viviendo.

La segunda etapa se encuentra en pleno proceso de comercialización con un 20% de operaciones concretadas

Se construye un imponente Club House de 800 metros cuadrados.

### CATEGORIZACIÓN: COUNTRY

**UBICACIÓN:** Zona Suroeste de la ciudad de Cba.

**PARADA 9 MANANTIALES**

**SUPERFICIE DEL TERRENO:** :1.200.000 m<sup>2</sup>

**UNIDADES:** 308 lotes de 1.500 m<sup>2</sup>

#### 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

### CATEGORIZACIÓN: URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

**UBICACIÓN:** Zona Suroeste de la ciudad de Cba.

**PARADA 20 MANANTIALES**

**AÑO DE INICIO:** 2014

**SUPERFICIE DEL TERRENO:** 291.051 m<sup>2</sup>

**UNIDADES:** 498 lotes de 360 m<sup>2</sup> - Apto dúplex

#### CARACTERÍSTICAS

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

#### AMENITIES

- Salón de Usos Múltiples



Este proyecto fue dividido en distintas etapas. La primera etapa de 117 lotes presenta el 96% de operaciones concretadas. La segunda etapa presenta el 79% de operaciones concretadas.

Se prevé el desarrollo de nuevas etapas que incluirán 240 nuevos lotes.

Se iniciaron las obras de infraestructura del barrio.

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.

san ignacio  
manantiales

## SAN IGNACIO VILLAGE



prados  
manantiales

## PRADOS DE MANANTIALES

Este proyecto presenta el 98% de las operaciones concretadas.

Se trabaja en la apertura de calles y en las obras de infraestructura del loteo.

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.

**CATEGORIZACIÓN:**  
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

**UBICACIÓN:** Zona Suroeste de la ciudad de Cba.

**PARADA 10 MANANTIALES**

**AÑO DE INICIO:** 2015

**SUPERFICIE DEL TERRENO:** 250.000 m<sup>2</sup>

**UNIDADES:** 251 lotes de 250, 300, 360 y 450 m<sup>2</sup>

Apto dúplex

**UNIDADES RESERVADAS:** 221 lotes

### CARACTERÍSTICAS

- Infraestructura integral subterránea
- Pavimentación
- Vigilancia

**CATEGORIZACIÓN:**  
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

**UBICACIÓN:** Zona Suroeste de la ciudad de Cba.

**PARADA 10 MANANTIALES**

**AÑO DE INICIO:** 2015

**SUPERFICIE DEL TERRENO:** 250.000 m<sup>2</sup>

**UNIDADES:** 304 lotes de 250, 300, 360 y 450 m<sup>2</sup>  
- Apto dúplex

**UNIDADES RESERVADAS:** 142 lotes

### CARACTERÍSTICAS

- Infraestructura integral subterránea
- Pavimentación
- Vigilancia



Este proyecto presenta el 91% de las operaciones concretadas.

Se trabaja en la apertura de calles y en las obras de infraestructura del loteo.

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.

solares  
manantiales

## SOLARES DE MANANTIALES





terrazas  
manantiales

## TERRAZAS DE MANANTIALES

Este proyecto presenta el 67% de las operaciones concretadas.

Se trabaja en la apertura de calles y en las obras de infraestructura del loteo.

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.

**CATEGORIZACIÓN:**  
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

**UBICACIÓN:** Zona Suroeste de la ciudad de Cba.

**PARADA 10 MANANTIALES**

**AÑO DE INICIO:** 2015

**SUPERFICIE DEL TERRENO:** 250.000 m<sup>2</sup>

**UNIDADES:** 285 lotes de 250, 300, 360 y 450 m<sup>2</sup> - Apto dúplex

**UNIDADES RESERVADAS:** 169 lotes

**CARACTERÍSTICAS**

- Infraestructura integral subterránea
- Pavimentación
- Vigilancia

**CATEGORIZACIÓN:**  
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

**UBICACIÓN:** Zona Suroeste de la ciudad de Cba.

**PARADA 10 MANANTIALES**

**AÑO DE INICIO:** 2015

**SUPERFICIE DEL TERRENO:** 250.000 m<sup>2</sup>

**UNIDADES:** 290 lotes de 250, 300 y 360 m<sup>2</sup> - Apto dúplex

**UNIDADES RESERVADAS:** 127 lotes

**CARACTERÍSTICAS**

- Infraestructura integral subterránea
- Pavimentación
- Vigilancia



Este proyecto presenta el 60% de las operaciones concretadas.

Se trabaja en la apertura de calles y en las obras de infraestructura del loteo

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.

colinas  
manantiales

## COLINAS DE MANANTIALES



rincones  
manantiales

## RINCONES DE MANANTIALES

Este proyecto se encuentra en pleno avance de comercialización y obra.

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.

**CATEGORIZACIÓN:**  
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

**UBICACIÓN:** Zona Suroeste de la ciudad de Cba.

**PARADA 11 MANANTIALES**

**AÑO DE INICIO:** 2016

**SUPERFICIE DEL TERRENO:** 210.000 m<sup>2</sup>

**UNIDADES:** 321 lotes de 250 m<sup>2</sup>

### CARACTERÍSTICAS

- Infraestructura integral subterránea
- Pavimentación
- Vigilancia



# EDIFICIO CORPORATIVO

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

Con la construcción de este edificio, lanzamos el corredor corporativo y comercial de Manantiales, invitando a otras empresas a sumarse a la propuesta. El nuevo edificio corporativo constituirá así el puntapié inicial de un futuro nodo de oficinas corporativas, aprovechando la orientación norte - sur y la belleza del verde que proponen estos terrenos frente al Parque La Cañada.

El edificio contará con una superficie cubierta de 5.000 m<sup>2</sup>, proyecto que se convertirá en un importante emblema para la firma. Actualmente, se encuentra en pleno proceso de construcción y prevemos la inauguración para fines de 2016.

Avance marzo 2016



## EMISORA

### **EDISUR S.A.**

Av. Rogelio Nores Martínez 2649, Piso 7° “D”, Barrio Jardín  
(X5016JEA) Ciudad de Córdoba, Pcia. de Córdoba  
Argentina

---

## COLOCADORES

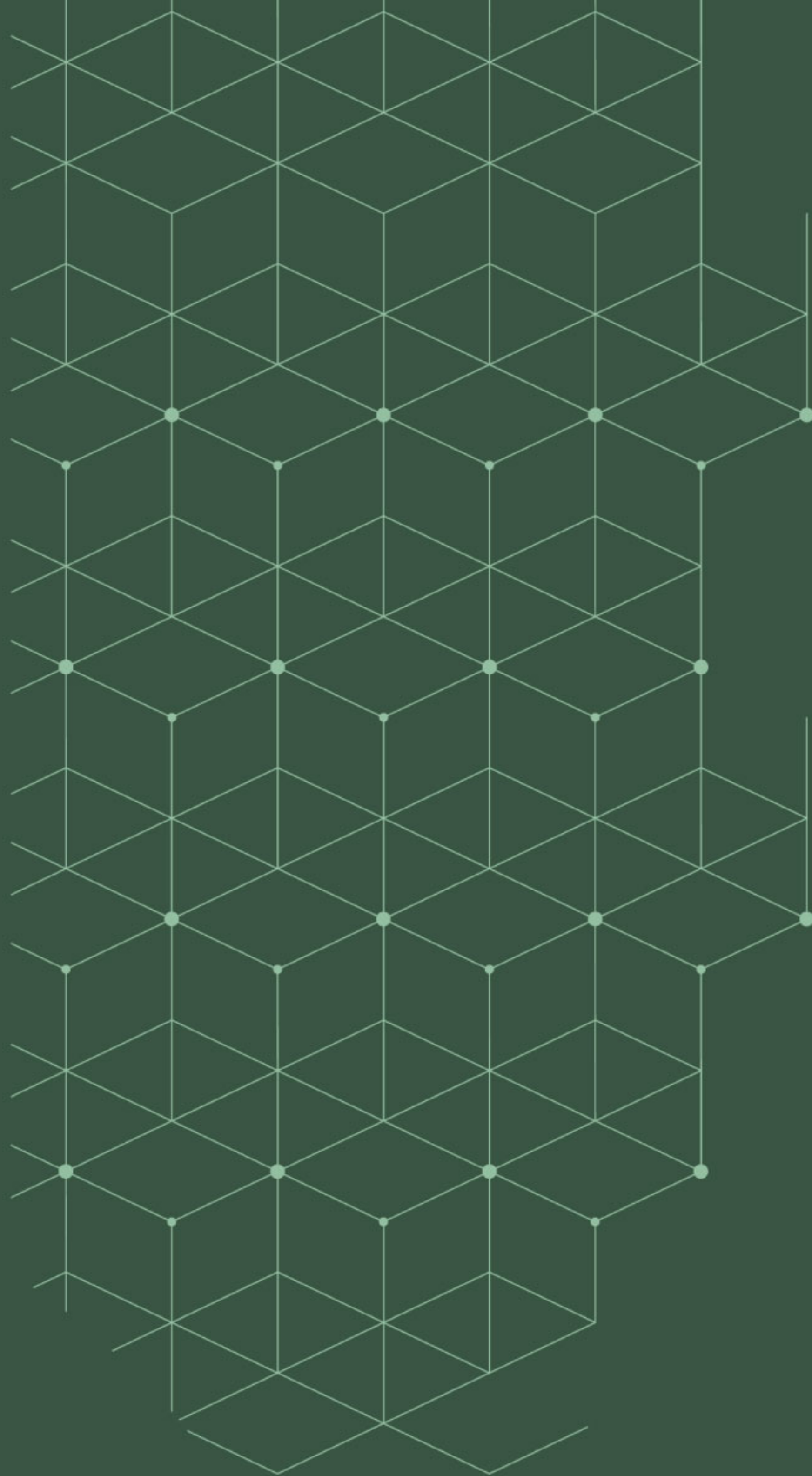
### **DRACMA SOCIEDAD DE BOLSA S.A.**

General Alvear N° 19, Barrio Centro  
(X5000) Ciudad de Córdoba, Pcia. De Córdoba  
Argentina

### **S&C INVERSIONES S.A.**

Ituzaingo N° 129, Barrio Centro  
(X5000) Ciudad de Córdoba, Pcia. De Córdoba  
Argentina





GRUPO  EDISUR

desarrollando ciudad

[www.grupoedisur.com.ar](http://www.grupoedisur.com.ar)  
+54 351 4678500