

SUPLEMENTO DE PROSPECTO

Correspondiente al prospecto del programa global de fecha 28 de marzo de 2023

GRUPO  EDISUR

desarrollando ciudad

EDISUR S.A.

OBLIGACIONES NEGOCIABLES PYME EDISUR SERIE I GARANTIZADAS

Por hasta un V/N en conjunto de US\$ 5.000.000, a ser emitidas en el marco del programa global para la emisión de Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I, garantizadas, por hasta V/N US\$ 13.000.000 (o su equivalente en otras monedas).

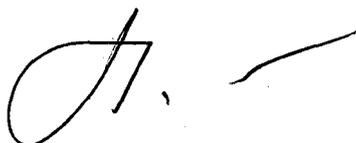
El presente suplemento de prospecto (el “Suplemento de Prospecto”) corresponde a las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I, garantizadas, a ser emitidas por Edisur S.A. (indistintamente, la “Emisora” o la “Sociedad”) en el marco del programa global autorizado por la CNV mediante resolución de Directorio de fecha 22 de marzo de 2023, registrada bajo el n° RESFC-2023-22209-APN-DIR#CNV (el “Programa Global”).

Este Suplemento de Prospecto complementa y deberá ser leído junto con el prospecto del Programa Global (el “Prospecto”), autorizado por la Comisión Nacional de Valores (“CNV”) para la emisión de obligaciones negociables bajo el régimen PYME CNV.

La creación del Programa Global fue autorizada por resolución de la asamblea de accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 27 de diciembre de 2022, disponible en la Página Web de la CNV, y la emisión de las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I fue aprobada por resolución del directorio de la Sociedad celebrada con fecha 13 de septiembre de 2023, disponible en la Página Web de la CNV. La creación del Programa Global fue autorizada por la CNV mediante resolución de Directorio de fecha 22 de marzo de 2023, registrada bajo el n° RESFC-2023-22209-APN-DIR#CNV, y la oferta pública de las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I fue autorizada por la CNV mediante trámite de “Emisoras-Autorización” en expediente “EX-2023-114740055- -APN-GE#CNV” de la plataforma de trámites a distancia (TAD) del Gobierno Nacional.

Estas autorizaciones sólo significan que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información bajo el régimen PYME de la CNV. La CNV no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en este Suplemento de Prospecto. Copias de este Suplemento de Prospecto, del Prospecto y de los estados financieros de la Sociedad referidos en los mismos se encuentran a disposición del público inversor en (i) las oficinas de la Emisora, sitas en Av. Rogelio Nores Martínez 2649, piso 8, Barrio Jardín, ciudad de Córdoba, provincia de Córdoba; (ii) en la página web de la Emisora, bajo la “url” www.grupoedisur.com.ar; y (iii) en las oficinas de los Colocadores detalladas en la última página de este Suplemento de Prospecto.

La veracidad de la información contable, financiera y económica, así como de toda otra información suministrada en el presente Suplemento de Prospecto es exclusiva responsabilidad del órgano de administración de la Emisora y demás responsables según los artículos 119 y 120 de la Ley de Mercado de Capitales. El Directorio de la Emisora manifiesta, con carácter de declaración jurada, que el presente Suplemento de 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.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 119 de la Ley de Mercado de Capitales, los emisores de valores negociables, juntamente con los integrantes de los órganos de administración y fiscalización, estos 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 firmen el prospecto de una emisión de valores negociables con oferta pública, en relación con la información vinculada con los mismos, serán responsables de toda la información incluida en los prospectos por ellos registrados ante la CNV.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 120 de la Ley de Mercado de Capitales, las entidades y agentes intermediarios en el mercado autorizado que participen como organizadores o colocadores en una oferta pública de venta o compra de valores deberán revisar diligentemente la información contenida en los prospectos de la oferta. Los expertos o terceros que opinen sobre ciertas partes del presente Suplemento de Prospecto sólo serán responsables por la parte de esa información sobre la que emitieron opinión.

La Compañía ha designado como colocadores a Dracma S.A., S&C Inversiones S.A., Petrini Valores S.A. y Compañía de Inversiones Bursátiles S.A. (en conjunto, los “Colocadores”) para ofrecer públicamente las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I en la Argentina.

La oferta pública de las obligaciones negociables PYME CNV SERIE I estará dirigida exclusivamente a “**INVERSORES CALIFICADOS**” según se los define en el artículo 12 de la sección I del capítulo VI del título II de las normas de la CNV, la cual será realizada por intermedio de los Colocadores de conformidad con, y sujeto a, los términos y condiciones previstos en el contrato de colocación y en el presente suplemento de prospecto.

El Directorio de la Sociedad manifiesta con carácter de declaración jurada que la Compañía, sus beneficiarios finales, y las personas humanas o jurídicas que poseen como mínimo el 10% de su capital o de los derechos de voto, o que por otros medios ejercen el control, no registran condenas por delitos de lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo y/o figuran en las listas de personas y organizaciones terroristas que dispone el Consejo de Seguridad de Naciones Unidas.

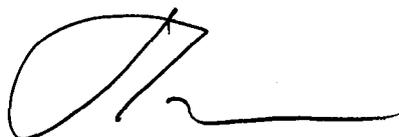
EL PROGRAMA GLOBAL Y ESTAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES PYME CNV SERIE I NO CUENTAN CON UNA CALIFICACIÓN DE RIESGO.

La fecha de este Suplemento de Prospecto es 30 de noviembre de 2023.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized initial 'A' followed by a horizontal line.

ÍNDICE

I.	AVISOS IMPORTANTES.....	4
1)	Advertencia: responsables directos e indirectos en relación con la información contenida en el Prospecto y en este Suplemento de Prospecto.	4
2)	Notificación a los inversores.	4
3)	Certificado global en Caja de Valores S.A.	4
4)	Restricción a la adquisición de Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I a inversores calificados.....	4
5)	Normativa sobre lavado de activos y financiamiento del terrorismo.....	5
6)	Tratamiento tributario.....	6
II.	CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES PYME EDISUR SERIE I.....	7
III.	FACTORES DE RIESGO	13
IV.	PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN.....	14
1)	Generalidades.....	14
2)	Período de Difusión Pública – Período de Licitación Pública.....	14
3)	Órdenes de Compra – procedimiento.....	15
4)	Órdenes de Compra - requisitos.....	15
5)	Mecanismo de adjudicación.....	16
6)	Colocación desierta.....	16
7)	Aviso de Resultados.	17
8)	Mecanismo de Liquidación. Integración. Emisión.	17
V.	DESTINO DE LOS FONDOS	19
VI.	GASTOS DE LA EMISIÓN	20
VII.	DESCRIPCIÓN DE LA GARANTÍA.....	21
1)	Partes.	21
2)	Beneficiarios.....	21
3)	Patrimonio fiduciario.	21
4)	Ejecución de la garantía.....	21
VIII.	TÉRMINOS PRINCIPALES DEL CONTRATO DE COLOCACIÓN.....	22



I. AVISOS IMPORTANTES

1) Advertencia: responsables directos e indirectos en relación con la información contenida en el Prospecto y en este Suplemento de Prospecto.

La ley 26.831 de Mercado de Capitales, establece en sus artículos 119 y 120 la responsabilidad por la veracidad y exactitud de la información contenida en los prospectos de emisión de valores negociables. A continuación, se transcribe el texto correspondiente:

“Art.119. Responsables directos. Los emisores de valores negociables, juntamente con los integrantes de los órganos de administración y fiscalización, estos últimos en materia de su competencia, y en su caso los oferentes de los valores negociables con relación a la información vinculada a los mismos, y las personas que firmen el prospecto de una emisión de valores negociables, serán responsables de toda la información incluida en los prospectos por ellos registrados ante la Comisión Nacional de Valores.”

“Art. 120. Responsables indirectos. Las entidades y agentes intermediarios 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.”

La legitimación para demandar, el monto de la indemnización y otros aspectos vinculados están regulados en los artículos 121 a 124 de la ley citada.

2) Notificación a los inversores.

Antes de tomar decisiones de inversión respecto de las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I, cada potencial inversor calificado deberá considerar la totalidad de la información contenida en el Prospecto y en este Suplemento de Prospecto (complementado, en su caso, por los avisos correspondientes).

Salvo definición en contrario incluida en el presente Suplemento de Prospecto, los términos en mayúscula utilizados en este Suplemento de Prospecto tendrán los significados que se les asigna en el Prospecto.

Se recomienda a los inversores leer detenidamente los siguientes párrafos, en forma previa a la adquisición de las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I emitidas sobre la base de este Prospecto.

La adquisición de las obligaciones negociables importa la asunción de determinados riesgos. Se recomienda a los inversores, a que efectúen su propia investigación independiente y evaluación acerca de la situación financiera, de los negocios y de la solvencia del emisor.

3) Certificado global en Caja de Valores S.A.

Las obligaciones negociables se encontrarán documentadas en un certificado global permanente depositado en Caja de Valores S.A. Los obligacionistas no tendrán derecho a exigir la entrega de láminas individuales, por lo que todas las transferencias se realizarán a través del sistema de depósito colectivo, conforme a la ley 20.643. La Caja de Valores S.A. se encuentra autorizada a percibir de los depositantes aranceles por la administración del depósito colectivo y por los pagos de los servicios; estos aranceles estarán a cargo de los depositantes que podrán trasladarlos a los beneficiarios.

4) Restricción a la adquisición de Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I a inversores calificados.

Los valores negociables comprendidos en el régimen especial de emisión de deuda de pequeñas y medianas empresas (“PYME”) dispuesto en el Capítulo VI del Título II de las Normas de la CNV, solo podrán ser adquiridos por los inversores calificados que se encuentren dentro de las siguientes categorías:

- 1) El Estado Nacional, las Provincias y Municipalidades, Entidades Autárquicas, Sociedades del Estado y Empresas del Estado.
- 2) Organismos Internacionales y Personas Jurídicas de Derecho Público.
- 3) Fondos Fiduciarios Públicos.
- 4) La Administración Nacional de la Seguridad Social– Fondo de Garantía de Sustentabilidad.



- 5) Cajas Previsionales.
- 6) Bancos y Entidades Financieras Públicas y Privadas.
- 7) Fondos Comunes de Inversión.
- 8) Fideicomisos Financieros con oferta pública.
- 9) Compañías de Seguros, de Reaseguros y Aseguradoras de Riesgos de Trabajo.
- 10) Sociedades de Garantía Recíproca.
- 11) Personas Jurídicas registradas por la CNV como agentes, cuando actúen por cuenta propia.
- 12) Personas humanas que se encuentren inscriptas, con carácter definitivo, en el Registro de Idóneos a cargo de la CNV.
- 13) Personas humanas o jurídicas, distintas de las enunciadas en los incisos anteriores, que al momento de efectuar la inversión cuenten con inversiones en valores negociables y/o depósitos en entidades financieras por un monto equivalente a Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por el Coeficiente de Estabilización de Referencia ("CER"), Ley N°25.827 de conformidad con lo dispuesto en el Decreto de Necesidad y Urgencia N°146/17, y la Resolución General N°718/2018 de la CNV ("UVA") trescientas cincuenta mil (UVA 350.000).
- 14) Personas jurídicas constituidas en el extranjero y personas humanas con domicilio real en el extranjero.

Los agentes que actúen en las respectivas operaciones de compraventa y a través de los cuales la parte compradora acceda a los valores negociables ofrecidos, serán responsables por el cumplimiento de las condiciones requeridas.

Para el caso previsto en el supuesto 11), las personas allí mencionadas deberán acreditar que cuentan con inversiones en valores negociables y/o depósitos en entidades financieras por un monto equivalente a UVA trescientas cincuenta mil (UVA 350.000) mediante declaración jurada, la que deberá ser presentada al agente interviniente, manifestando, adicionalmente, haber tomado conocimiento de los riesgos de cada instrumento objeto de inversión. Dicha declaración deberá actualizarse con una periodicidad mínima anual o en la primera oportunidad en que el cliente pretenda operar con posterioridad a dicho plazo. Los compradores deberán dejar constancia ante los respectivos agentes con los que operen que los valores negociables dirigidos a inversores calificados, como los PYME CNV, son adquiridos sobre la base del prospecto de emisión puesto a su disposición a través de los medios autorizados por la CNV y que la decisión de inversión ha sido adoptada en forma independiente.

5) Normativa sobre lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

La ley 25.246, y sus modificatorias, tipifica el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo. En su actual configuración, el delito de lavado de activos exige la existencia de un delito previo – quedando excluidas por tanto las infracciones - y la no participación del lavador en el mismo. El financiamiento del terrorismo consiste en recolectar o proveer bienes o dinero para financiar a una asociación ilícita terrorista o a cualquiera de sus miembros.

Para detectar y prevenir estos delitos la ley atribuye ciertas responsabilidades especiales a diversas personas físicas y jurídicas del sector privado (bancos, compañías financieras, casas de cambio, agentes de bolsa, escribanos, profesionales en ciencias económicas, etc). Esas obligaciones consisten, básicamente, en adoptar políticas y procedimientos tendientes a la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, tales como normas estrictas de "conocer al cliente" (identificar, documentar la actividad lícita del cliente y la relación entre patrimonio y transacciones, registrar y analizar todas las operaciones) y adoptar una actitud de alerta para no ser utilizado en estas maniobras delictivas. Para mejor cumplir dichas responsabilidades, los sujetos de colaboración designados por la ley deben adoptar políticas, estructuras y procedimientos, 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 Unidad de Información Financiera.



Además, las personas físicas o jurídicas designadas deben informar a la Unidad de Información Financiera (“UIF”) cualquier transacción que a su criterio parezca sospechosa de lavado de activos, como aquellas que no coincidan con el perfil del cliente, les falte justificación económica o jurídica, o que sean innecesariamente complejas, ya sea realizadas en forma aislada o reiterada.

El emisor cumple con todas las disposiciones de la ley mencionada y con la normativa aplicable sobre lavado de dinero y financiamiento del terrorismo establecidas por Comunicaciones del BCRA y Resoluciones de la UIF, que reglamentan las obligaciones emergentes del art. 21 a) y b) de la ley 25.246 - sus modificatorias y complementarias-. (UIF 229/11 y Capítulo XXII de las NORMAS de la CNV).

Los agentes colocadores y sub-colocadores declaran formalmente 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 tomadores de las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I asumirán la obligación de aportar la información y documentación que se les requiera por parte de cualquiera de las entidades intervinientes respecto del origen de los fondos y su legitimidad.

Para un análisis más puntual del régimen los inversores pueden recurrir a sus asesores legales y/o consultar la normativa aplicable en el sitio web del MECON (<http://mecon.gov.ar>) o de la UIF (<http://www.uif.gov.ar>).

6) Tratamiento tributario.

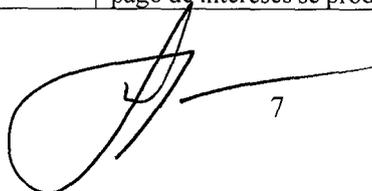
Las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I cumplen con los requisitos establecidos por el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables, pero no cumplen con los requisitos previstos en el Decreto N°621/2021. Se recomienda a los inversores obtener el correspondiente asesoramiento profesional en materia tributaria antes de invertir en las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and flourishes, positioned below the text of section 6.

II. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES PYME EDISUR SERIE I

Los siguientes ítems constituyen las condiciones particulares referentes a las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I ofrecidas por el presente Suplemento de Prospecto, y deben leerse junto con la sección "Condiciones del Programa de Emisión" del Prospecto. Los términos y condiciones específicos contenidos en el presente Suplemento de Prospecto rigen para las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I a ser emitidas en el marco del Programa, el cual contiene los términos y condiciones generales que complementan a los presentes términos y condiciones específicos, siempre con el debido resguardo del interés de los inversores calificados.

Monto de emisión	La emisión de las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I será por hasta una suma de dólares estadounidenses Cinco Millones (U\$S 5.000.000,00.-).
Moneda de denominación y pago	Las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I 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.
Vencimiento y régimen de amortización	El vencimiento de las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I ocurrirá a los 48 meses. El capital de las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I 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 PYME EDISUR SERIE I con derecho al cobro.
Intereses	La renta consistirá en un porcentaje fijo del OCHO COMA SETENTA Y CINCO por ciento (8,75 %) nominal anual sobre saldo de capital. Los intereses comenzarán a devengarse a partir de la Fecha de Emisión y Liquidación de las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I 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) y en el diario de publicaciones del mercado en el que se listen los títulos, con indicación de los detalles del pago que se efectuará.
Servicios de interés	Los servicios de interés correspondientes a las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I serán pagaderos semestralmente. El primer pago de intereses se producirá a los seis (6) meses de la Fecha de Emisión



7

	y Liquidación, y los restantes al vencimiento de cada uno de los semestres subsiguientes.
Listado y negociación	Las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I se listarán y negociarán en el Mercado Argentino de Valores (MAV).
Forma de representación	Las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I 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 PYME EDISUR SERIE I se efectuará a través de S&C Inversiones S.A., Drcama S.A., Petrini Valores S.A. y Compañía de Inversiones Bursátiles S.A. (los "Colocadores"), pudiendo también designarse a otros agentes autorizados ante los mercados de valores del país (los "Agentes Autorizados").
Precio mínimo de suscripción	Cien por ciento (100 %) de su valor nominal.
Monto mínimo de suscripción	El monto mínimo de suscripción será de U\$S 50 (Dólares estadounidenses Cincuenta), las denominaciones mínimas U\$S 1 (Dólares estadounidenses uno) y montos superiores que sean múltiplos enteros de U\$S 1 (Dólares estadounidenses uno). La unidad mínima de negociación U\$S 1 (Dólares estadounidenses uno).
Moneda de Integración	La integración de las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I deberá realizarse en dólares estadounidenses, no pudiendo realizarse en pesos.
Procedimiento de Colocación	<p>Las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I serán ofrecidas y colocadas por oferta pública en la Argentina en los términos de la Ley de Mercado de Capitales, las Normas de la CNV y demás normas vigentes y aplicables.</p> <p>La colocación primaria se realizará mediante un proceso de subasta o licitación pública, a través del sistema de colocaciones primarias del Mercado Argentino de Valores (MAV); el sistema deberá garantizar la transparencia y la igualdad de trato entre los inversores, de conformidad con las Normas de la CNV.</p> <p>Los inversores calificados (art. 12, sección I, Capítulo VI, Título II, de las normas de la CNV) que quieran suscribir Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I deberán presentar sus correspondientes "Órdenes de Compra".</p> <p>El procedimiento de colocación primaria constará de un "Período de Difusión Pública", que tendrá una duración de, al menos, tres (3) Días Hábiles y será informado en el respectivo "Aviso de Suscripción", y de un "Período de Licitación Pública" que tendrá lugar por al menos UN (1) Día Hábil, y comenzará al día siguiente de finalizado el Período de Difusión Pública, pudiendo los inversores remitir Órdenes de Compra a los Colocadores u otros Agentes Autorizados.</p> <p>TODAS LAS ÓRDENES DE COMPRA RECIBIRÁN EL MISMO TRATO IGUALITARIO.</p> <p>En caso de que las Órdenes de Compra superen el monto total a colocar, se procederá a la adjudicación a prorrata entre los inversores.</p>

Fecha de Emisión y Liquidación	Será la que se informe en el respectivo “Aviso de Suscripción” y tendrá lugar dentro de los DOS (2) Días Hábiles inmediatos posteriores al cierre del Período de Licitación Pública.
Forma de integración	<p>Los suscriptores de las “Órdenes de Compra” correspondientes a las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I que hubieran sido adjudicadas, deberán integrar el precio de suscripción mediante (i) transferencia electrónica del correspondiente monto a integrar a la cuenta que se indique en el formulario de las Órdenes de Compra, y/o (ii) débito del correspondiente monto a integrar de la cuenta del suscriptor (en la medida que tal cuenta esté abierta en el agente a través del cual presentó la Orden de Compra) que se indique en la correspondiente Orden de Compra.</p> <p>Efectuada la integración, las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I serán acreditadas por los Colocadores y los Agentes Autorizados a través de Caja de Valores en las cuentas que los suscriptores hayan previamente indicado a los Colocadores, y a los Agentes Autorizados en la correspondiente Orden de Compra.</p>
Rescate anticipado	<p>La Emisora podrá rescatar la totalidad o una parte de las Obligaciones Negociables en forma anticipada, de acuerdo con las siguientes condiciones: <i>Parcialmente:</i> 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. <i>Totalmente:</i> 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 PYME EDISUR SERIE I 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) 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.</p> <p>En todos los casos, se respetará siempre la igualdad de trato entre los tenedores de las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I.</p>
Asamblea de tenedores	<p>La convocatoria y celebración de las asambleas de obligacionistas se regirán por lo dispuesto en el artículo 14 y concordantes de la LON (Ley N° 23.576). El art. 14 de la LON dispone:</p> <p><i>“Art. 14. — La asamblea de obligacionistas será convocada por el órgano de administración o, en su defecto, por la sindicatura o consejo de vigilancia de la sociedad, cuando lo juzguen necesario o fuere requerida por el representante de los obligacionistas o por un número de éstos que represente, por lo menos, el cinco por ciento (5%) del monto de la emisión.</i></p> <p><i>En este último supuesto, la petición indicará los temas a tratar y la asamblea deberá ser convocada para que se celebre dentro de los cuarenta (40) días de recibida la solicitud de los obligacionistas.</i></p> <p><i>La convocatoria se hará en la forma prevista en el artículo 237 de la Ley General de Sociedades 19.550, t. o. 1.984 y sus modificaciones.</i></p>



Si el órgano de administración, Sindicatura o consejo de vigilancia omitieren hacerlo, la convocatoria podrá ser efectuada por la autoridad de control o por el juez.

La asamblea será presidida por el representante de los obligacionistas; a falta de éste, por no haberse designado o por su ausencia en la asamblea o por cualquier otro motivo, por quien designe la mayoría de obligacionistas presentes en la asamblea en cuestión sobre la base del valor nominal de obligaciones negociables representados en la misma.

En caso de imposibilidad de designación conforme el párrafo precedente, será presidida por un (1) miembro de la sindicatura o del Consejo de Vigilancia o en ausencia de los mismos por un representante de la autoridad de control o por quien designe el juez.

Serán de aplicación en los demás los artículos 354 y 355 de la Ley General de Sociedades 19.550, t. o. 1.984 y sus modificaciones.

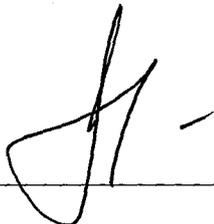
Las condiciones de emisión deberán contener disposiciones en materia de quorum y mayorías, estableciendo, en su caso, aquellas modificaciones o dispensas de las condiciones de emisión que podrán ser aprobadas por las mayorías establecidas para las asambleas extraordinarias, sin que sea aplicable para este supuesto lo dispuesto en el apartado "Modificaciones de la Emisión" del 354 de la Ley General de Sociedades 19.550 t. o. 1.984 y sus modificaciones, respecto del requisito de la unanimidad.

Las condiciones de emisión podrán establecer un procedimiento para obtener el consentimiento de la mayoría exigible de obligacionistas sin necesidad de asamblea, por un medio fehaciente que asegure a todos los obligacionistas la debida información previa y el derecho a manifestarse. En tal caso, toda referencia de la presente ley a la asamblea de obligacionistas se entenderá aplicable al régimen alternativo."

El quórum requerido en cualquier asamblea de tenedores de Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I en primera convocatoria estará constituido por las personas que tengan o representen una mayoría del valor nominal total de Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I en circulación, y en cualquier asamblea en segunda convocatoria estará constituido por la(s) persona(s) presente(s) en la segunda asamblea.

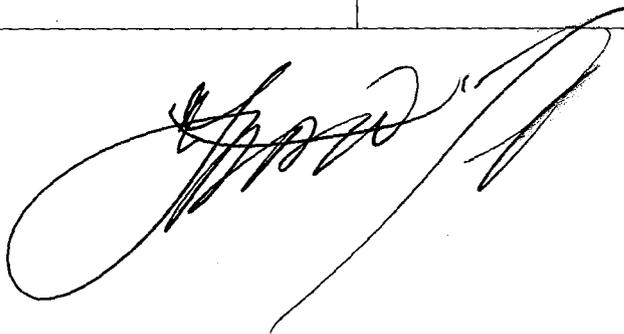
En la primera o segunda reunión de una asamblea debidamente convocada y en la cual se hubiera constituido quórum, toda resolución respecto de las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I (salvo las disposiciones que refieran a las "Condiciones Esenciales") será válidamente adoptada de ser aprobada por tenedores que representen la mayoría del valor nominal total de las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I en ese momento representadas y con derechos de voto en la asamblea. La mayoría establecida en este párrafo será válida para decidir la ejecución del Fideicomiso de Garantía.

Respecto a las denominadas "Condiciones Esenciales", tanto el quórum requerido en una asamblea como la resolución que allí se adopte, será válidamente emitida si fuera aprobada por Tenedores de al menos el 66,66% del valor nominal de las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I en circulación. Las "Condiciones Esenciales" incluirán: (i) prorrogar la fecha de vencimiento para el pago de capital, prima, si hubiera, o intereses sobre dichas Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I, (ii) reducir el capital, la porción del capital que deba pagarse después de la caducidad de plazos, la tasa de interés o la prima pagadera al momento del rescate de cualquiera de las



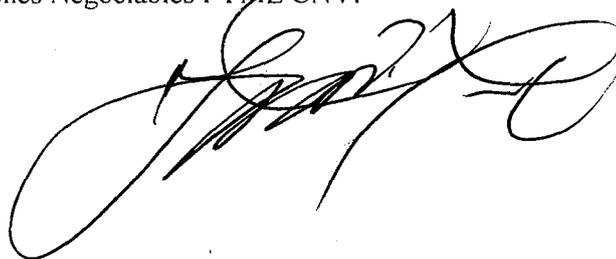
	<p>Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I, (iii) acortar el periodo durante el cual la Emisora no tenga permitido rescatar las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I o permitir el rescate si no estuviera permitido, (iv) cambiar la moneda en la cual debe pagarse cualquier Obligación Negociable PYME CNV SERIE I o la prima o intereses sobre dichas Obligación Negociable PYME CNV SERIE I o los lugares de pago requeridos, (v) reducir el porcentaje del valor nominal total de Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I necesario para modificar, reformar o complementar las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I, para la dispensa del cumplimiento de ciertas disposiciones o para dispensar ciertos incumplimientos.</p>
<p>Régimen alternativo de votación.</p>	<p>Alternativamente a la celebración de una asamblea de tenedores, el consentimiento de cada tenedor y el sentido de su voto en cada asunto sujeto a su consideración podrá resolverse a través de una solicitud de consentimiento, cuya respuesta será remitida a la Emisora por un medio fehaciente de acuerdo con el Artículo 14 de la Ley de Obligaciones Negociables (conforme fuera modificada por el Artículo 151 de la Ley de Financiamiento Productivo) y cualquier otra reglamentación aplicable.</p> <p>El procedimiento utilizado para instrumentar dicha solicitud deberá garantizar (i) que los tenedores hayan recibido previamente toda la información necesaria y (ii) el ejercicio de su derecho de aprobar o no aprobar los temas sujetos a consideración.</p> <p>La Compañía, a través de su Directorio, podrá definir la forma de otorgar el consentimiento y ser responsable de todo el procedimiento o podrá contratar a un tercero para ese propósito en los términos de la Ley de Financiamiento Productivo.</p> <p>El Directorio de la Compañía estará obligado a iniciar el procedimiento de consulta en caso de que se lo soliciten tenedores que representen al menos el cinco por ciento (5%) del monto de la emisión.</p> <p>Mediante este régimen alternativo de votación, toda resolución respecto de las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I (salvo las disposiciones que refieran a las “Condiciones Esenciales”) será válidamente adoptada de ser aprobada por tenedores que representen la mayoría del valor nominal total de las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I en circulación. La mayoría establecida en este párrafo será válida para decidir la ejecución del Fideicomiso de Garantía.</p> <p>Respecto a las denominadas “<u>Condiciones Esenciales</u>”, la resolución será válidamente emitida si fuera aprobada por Tenedores de al menos el 66,66% del valor nominal de las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I en circulación.</p>
<p>Compromisos generales de la Emisora</p>	<p>En la sección V (Condiciones del programa de emisión), apartado 23 (compromisos generales del Emisor), del Prospecto del Programa Global de Emisión, se describen los compromisos generales de la Emisora.</p>
<p>Eventos de Incumplimiento</p>	<p>En la sección V (Condiciones del programa de emisión), apartado 24 (Eventos de Incumplimiento), del Prospecto del Programa Global de Emisión, se describen los Eventos de Incumplimiento.</p> <p>La decisión válidamente adoptada por la asamblea de tenedores de Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I de ejecutar la garantía del Fideicomiso, o la resolución en tal sentido adoptada mediante el mecanismo alternativo de consulta, tendrá por efecto la caducidad de todos los plazos de las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I; consecuentemente, el Emisor quedará obligado a restituir la totalidad del capital y los intereses devengados hasta el momento del pago efectivo.</p>

	La caducidad se producirá a partir de la fecha de la recepción por parte de la Emisora de la notificación de la decisión de ejecutar la garantía del Fideicomiso.
Garantía	El pago de los servicios de capital e intereses bajo las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I estará garantizado mediante la constitución de un fideicomiso en garantía en los términos del art. 1669 del Código Civil y Comercio de la República Argentina (el "Fideicomiso de Garantía"). Ver punto VII de este Suplemento de Prospecto, relativo a descripción de la garantía.
Destino de los Fondos	Los fondos netos obtenidos de la colocación de las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I serán utilizados para el pago de materiales, mano de obra y proveedores de obras de emprendimientos inmobiliario en curso de ejecución, y adicionalmente para la integración de capital de trabajo y refinanciación de pasivos.
Gastos de Emisión	Los gastos de emisión no podrán exceder el porcentaje del producido de la colocación que expresamente se determina en el apartado VI de este suplemento de prospecto (el porcentaje máximo asciende al 2% del producido de la colocación).
Jurisdicción	Conforme art. 46 de la Ley de Mercado Capiales n° 26.831, toda controversia que se suscite entre la Emisora, los inversores en Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I, cualquier persona que intervenga en cualquier carácter en cualquiera de las series que se emitan bajo el Programa, y cualquier tercero con relación a lo previsto en el presente Prospecto y/o cualquier Suplemento de Prospecto aplicable, su existencia, validez, calificación, interpretación, alcance, cumplimiento o resolución, se resolverá definitivamente por el Tribunal de Arbitraje de la Bolsa de Comercio de Córdoba, de acuerdo a la reglamentación correspondiente al arbitraje de derecho. Queda a salvo la posibilidad de los tenedores de acudir a los tribunales competentes del domicilio del Emisor.



III. FACTORES DE RIESGO

Remitimos a los inversores a la lectura de los factores de riesgo detallados en la Sección IV del Prospecto del Programa Global de Obligaciones Negociables PYME CNV.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and flourishes, positioned below the text.

IV. PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN.

1) Generalidades.

Las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I serán ofrecidas en la República Argentina y colocadas por oferta pública en los términos de la Ley de Mercado de Capitales, las Normas de la CNV y demás normas vigentes y aplicables, mediante un proceso de subasta o licitación pública ciega, a través del sistema de colocaciones primarias del Mercado Argentino de Valores (MAV) (la “Licitación Pública”).

Las Órdenes de Compra serán firmes y vinculantes de conformidad con las Normas de la CNV. En la Licitación Pública, bajo la modalidad “ciega”, en atención a lo dispuesto por las Normas de la CNV, tendrán la posibilidad de participar todos los interesados.

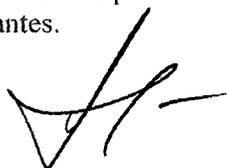
Los Colocadores actuarán sobre la base de sus “mejores esfuerzos”, en los términos del artículo 774, inciso a) del Código Civil y Comercial de la Nación y conforme con los procedimientos usuales en el mercado de capitales de la República Argentina para la difusión pública de la información referida a la Emisora y a las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I, y para invitar a potenciales inversores a presentar las correspondientes Órdenes de Compra (tal como dicho término se define más adelante), sin asumir compromiso alguno de suscripción en firme y de acuerdo con el procedimiento descripto en el presente Suplemento de Prospecto.

Para más información, véase la sección “Contrato de Colocación” del presente Suplemento de Prospecto. La oferta estará dirigida exclusivamente a inversores considerados “inversores calificados” en Argentina según se los define en el artículo 12 de la Sección I del Capítulo VI del Título II de las Normas de la CNV. Los inversores calificados que quieran suscribir Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I deberán presentar sus correspondientes órdenes de compra en los términos descriptos en la presente sección (las “Órdenes de Compra”).

2) Período de Difusión Pública – Período de Licitación Pública.

El período de difusión pública tendrá una duración de, al menos, tres (3) Días Hábiles y será informado en el Aviso de Suscripción, el que será publicado en la oportunidad que determine la Compañía, conjuntamente con los Colocadores, en la pagina web de la empresa (www.grupoedisur.com.ar), en la Página Web de la CNV bajo el ítem “Empresas” y en la Página Web del Mercado Argentino de Valores (el “Período de Difusión Pública”), mientras que la Licitación Pública tendrá lugar por al menos 1 (un) Día Hábil, y comenzará al día siguiente de finalizado el Período de Difusión Pública (el “Período de Licitación Pública”), pudiendo los inversores remitir Órdenes de Compra a los Colocadores y/o a los Agentes Autorizados, desde el inicio del Período de Licitación Pública hasta el cierre del mismo.

La Compañía, con el asesoramiento de los Colocadores, podrá terminar y dejar sin efecto, modificar, suspender, ampliar y/o prorrogar el Período de Difusión Pública y/o el Período de Licitación Pública en cualquier momento, debiendo comunicar (a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que finalice el período de que se trate o en el mismo día con dos horas de anticipación al cierre de la rueda en el caso en que el Período de Licitación Pública fuere de un (1) día) dicha circunstancia a la CNV y al mercado donde se listen los títulos, y publicar un aviso indicando tal situación en la página web de la empresa (www.grupoedisur.com.ar), en la página web de la CNV bajo el ítem “Empresas” y en la página web del Mercado Argentino de Valores. La terminación, suspensión, modificación y/o prórroga del Período de Difusión Pública y/o del Período de Licitación Pública no generará responsabilidad alguna a la Emisora y/o a los Colocadores y/o a los Agentes Autorizados ni otorgará a los inversores que hayan presentado Órdenes de Compra, ni a los Agentes Autorizados que hayan presentado Órdenes de Compra, derecho a compensación y/o indemnización alguna. En caso de terminación del Período de Difusión Pública y/o del Período de Licitación Pública, según fuera el caso, todas las Órdenes de Compra que en su caso se hayan presentado hasta ese momento quedarán automáticamente sin efecto. En el supuesto que se modifique, suspenda o prorrogue el Período de Licitación Pública, los inversores que hubieren presentado Órdenes de Compra podrán, a su solo criterio y sin penalidad alguna, retirar tales Órdenes de Compra en cualquier momento, mediando notificación escrita recibida por los Colocadores y/o los Agentes Autorizados, según corresponda, y a la Compañía, con anterioridad al vencimiento de la modificación, suspensión o prórroga del Período de Licitación Pública. Las Órdenes de Compra que no hubieren sido canceladas por escrito por los inversores una vez vencido dicho período, se considerarán ratificadas, firmes y vinculantes.



En un aviso de suscripción a ser publicado en la pagina web de la empresa (www.grupoedisur.com.ar), en la página web de la CNV bajo el ítem “Empresas” y en la página web del Mercado Argentino de Valores (MAV) se indicará, entre otras cuestiones, la fecha y hora de inicio y de finalización del Período de Difusión Pública y del Período de Licitación Pública, así como también la Fecha de Emisión y Liquidación (el “Aviso de Suscripción”).

Los inversores deberán realizar el pago del precio de suscripción correspondiente a los montos de las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I adjudicados en la Fecha de Emisión y Liquidación.

3) Órdenes de Compra – procedimiento.

La remisión de las Órdenes de Compra por parte de los inversores a través de los Colocadores o por los Agentes Autorizados implicará la aceptación y el conocimiento de todos y cada uno de los términos y condiciones establecidos bajo la presente sección.

Los oferentes deberán ser “inversores calificados”, conforme dicho término se define en el artículo 12 del Capítulo VI del Título II de las Normas de la CNV. Al respecto se recuerda que deberá darse estricto cumplimiento a la normativa vigente en materia de prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo.

No podrán presentar Órdenes de Compra (ni los Colocadores ni los Agentes Autorizados podrán presentar Órdenes de Compra por cuenta de), ni posteriormente podrán adquirir Obligaciones Negociables PYME CNV: (i) inversores que no sean considerados “inversores calificados” según lo descripto anteriormente, y (ii) aquellas personas o entidades con domicilio, constituidas y/o residentes de los países, dominios, jurisdicciones, territorios, estados asociados y regímenes tributarios especiales no considerados “cooperantes a los fines de la transparencia fiscal” o considerados de “baja o nula tributación”, y/o aquellas personas o entidades que, a efectos de la suscripción o integración de las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I, utilicen cuentas bancarias localizadas o abiertas en entidades financieras ubicadas en un país, dominio, jurisdicción, territorio, estado asociado o régimen tributario especial no considerados “cooperantes a los fines de la transparencia fiscal” o considerados de “baja o nula tributación”.

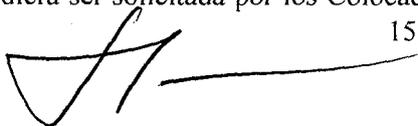
De conformidad con las Normas de la CNV, durante el Período de Licitación Pública, los inversores podrán entregar a los Colocadores y/o a los Agentes Autorizados las Órdenes de Compra para la suscripción de las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I, que constituirán ofertas irrevocables de compra por cualquiera de los siguientes medios, los que podrán variar según la implementación que haya efectuado cada Colocador o Agente Autorizado, a saber: (i) de forma verbal incluyendo la utilización de sistemas telefónicos con registro y grabación de llamadas que permitan identificar al cliente, (ii) por escrito en las oficinas de los Colocadores y Agentes Autorizados, y (iii) por otros medios electrónicos incluyendo (a) la utilización de correo electrónico (e-mail) declarado por el cliente, y (b) la página de internet de cada Colocador o Agente Autorizado, a través de canales de “home banking” u otras plataformas electrónicas.

Las Órdenes de Compra serán cargadas como ofertas durante el Período de Licitación Pública (las “Ofertas”). Conforme con las Normas de la CNV las Ofertas serán irrevocables y no podrán ser retiradas, y sólo las Ofertas participarán en la Licitación Pública y serán adjudicadas de conformidad con el procedimiento previsto en la sección “Mecanismo de Adjudicación” del presente Suplemento de Prospecto. Una vez finalizada la Licitación Pública no podrán modificarse las Ofertas ingresadas ni podrán ingresarse nuevas.

4) Órdenes de Compra - requisitos

Las Órdenes de Compra contendrán una serie de requisitos formales que les aseguren a los Colocadores el cumplimiento de las exigencias normativas y la validez de las mismas, incluyendo sin limitación, la relativa a la prevención de lavado de activos, como así también de que existan fondos suficientes para integrar en tiempo y forma la Orden de Compra remitida, pudiendo rechazar las Órdenes de Compra que hubieran recibido cuando las mismas no cumplan con la normativa aplicable. Los Colocadores podrán solicitar garantías que aseguren la integración de las Órdenes de Compra realizadas por los inversores, respetándose la igualdad de trato entre los inversores.

A su vez, los inversores interesados deberán presentar toda la información y documentación que se les solicite, o que pudiera ser solicitada por los Colocadores, para el cumplimiento de las normas legales


15

penales sobre la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, las normas del mercado de capitales que impiden y prohíben el lavado de activos y financiamiento del terrorismo emitidas por la UIF y/o las Normas de la CNV.

En todos los casos, las Órdenes de Compra deberán contener el monto solicitado, el tipo de inversor que se trata, al igual que la declaración del inversor respecto a su conocimiento total del Prospecto, Suplemento de Prospecto y demás documentos conexos, entre otras características que establezca el respectivo Colocador o Agente Autorizado, según sea el caso.

En atención al alcance de las Normas de la CNV, los Colocadores serán responsables por las Órdenes de Compra presentadas por los inversores a través suyo y por ellos ingresadas en lo relativo al control y cumplimiento de la Ley de Lavado de Activos, en los términos de las secciones correspondientes del Prospecto del Programa y de este Suplemento. Las Órdenes de Compra que ingresen a través de los Agentes Autorizados, distintos de los Colocadores, también deberán cumplir con el control y cumplimiento de la Ley de Lavado de Activos, así como también guardar especial recaudo en los procesos de verificación y admisión de las Órdenes de Compra, especialmente en términos de riesgo de crédito y liquidación, de modo de propender a la integración efectiva de dichas Órdenes de Compra. Los mencionados controles serán exclusiva responsabilidad de tales Agentes Autorizados, no teniendo los Colocadores responsabilidad alguna al respecto. Los Colocadores se reservan el derecho de solicitar documentación adicional a los inversores que presenten Órdenes de Compra ante cada Colocador, siempre observando el trato igualitario entre los inversores.

Los Colocadores podrán rechazar las Órdenes de Compra cuando dichas Órdenes de Compra no cumplan con los requisitos aquí establecidos y/o con la normativa aplicable, en particular aquella referida a la Ley de Lavado de Activos, siempre observando el trato igualitario entre ellos.

La falta de cumplimiento de los requisitos formales o de entrega de la documentación e información que pudiera corresponder, a satisfacción de los Colocadores, dará derecho a éstos a dejar sin efecto las Órdenes de Compra respectivas, sin que tal circunstancia otorgue al inversor involucrado, a la Compañía u otras personas, derecho a indemnización alguna.

En el proceso de recepción e ingreso de las Órdenes de Compra, los Colocadores serán responsables exclusivos del procesamiento de las Órdenes de Compra que reciban y/o ingresen, respectivamente y deberán guardar las Órdenes de Compra, por escrito, así como respaldo de cualquier otro tipo que fuere relevante, así como también en lo relativo al control y prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de acuerdo a lo dispuesto y con el alcance establecido en el Prospecto de Programa y este Suplemento de Prospecto.

5) Mecanismo de adjudicación

Las Órdenes de Compra serán adjudicadas en su totalidad, pero en caso de sobresuscripción, serán adjudicadas a prorrata entre sí, sobre la base de su valor nominal y sin excluir ninguna de las Órdenes de Compra, desestimándose cualquiera de las Órdenes de Compra que por dicho prorrato resulte un monto inferior a la suma de USD 1.000 (Dólares Estadounidenses Mil).

El rechazo de las Órdenes de Compra, en virtud del procedimiento de adjudicación antes descripto, no generará responsabilidad de ningún tipo para la Compañía, ni los Colocadores ni tampoco otorgará a los respectivos inversores que presentaron las Órdenes de Compra no adjudicadas derecho a reclamo y/o indemnización alguna.

6) Colocación desierta.

LA COMPAÑÍA, CON EL ASESORAMIENTO DE LOS COLOCADORES, PODRÁ DECLARAR DESIERTA LA COLOCACIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES PYME CNV CUANDO:

- (I) NO SE HUBIERAN RECIBIDO ÓRDENES DE COMPRA;
- (II) EL VALOR NOMINAL TOTAL DE LAS ÓRDENES DE COMPRA RECIBIDAS HUBIERE SIDO INFERIOR AL ESPERADO POR LA COMPAÑÍA;
- (III) TOMANDO EN CUENTA LA ECUACIÓN ECONÓMICA RESULTANTE, LA EMISIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES PYME CNV SERIE I NO RESULTE



REDITUABLE PARA LA EMISORA;

- (IV) HUBIEREN SUCEDIDO CAMBIOS ADVERSOS EN LA NORMATIVA VIGENTE, LOS MERCADOS FINANCIEROS Y/O DE CAPITALES LOCALES, ASÍ COMO EN LAS CONDICIONES GENERALES DE LA COMPAÑÍA Y/O DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, INCLUYENDO, CON CARÁCTER MERAMENTE ENUNCIATIVO, CONDICIONES POLÍTICAS, ECONÓMICAS, FINANCIERAS O DE TIPO DE CAMBIO EN LA REPÚBLICA ARGENTINA O CREDITICIAS DE LA COMPAÑÍA QUE PUDIERAN HACER QUE NO RESULTE CONVENIENTE O TORNE GRAVOSA EFECTUAR LA TRANSACCIÓN CONTEMPLADA EN EL PRESENTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO, EN RAZÓN DE ENCONTRARSE AFECTADAS POR DICHAS CIRCUNSTANCIAS LA COLOCACIÓN O NEGOCIACIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES PYME CNV SERIE I; Y/O
- (V) LOS INVERSORES NO HUBIEREN DADO CUMPLIMIENTO CON LA NORMATIVA VIGENTE QUE IMPIDE Y PROHÍBE EL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO AL TERRORISMO EMITIDA POR LA UIF Y/O LAS NORMAS DE LA CNV Y/O CUALQUIER OTRO ORGANISMO QUE TENGA FACULTADES EN LA MATERIA. ESTA CIRCUNSTANCIA NO OTORGARÁ DERECHO ALGUNO DE COMPENSACIÓN O INDEMNIZACIÓN A LOS POTENCIALES INVERSORES.

ASIMISMO, LA COMPAÑÍA PODRÁ HASTA LA FECHA DE EMISIÓN Y LIQUIDACIÓN, DEJAR SIN EFECTO LA COLOCACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES PYME CNV SERIE I, EN CASO DE QUE HAYAN SUCEDIDO CAMBIOS EN LA NORMATIVA Y/O DE CUALQUIER OTRA ÍNDOLE QUE TORNEN MÁS GRAVOSA LA EMISIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES PYME CNV SERIE I PARA LA COMPAÑÍA, BASÁNDOSE EN ESTÁNDARES DE MERCADO HABITUALES Y RAZONABLES PARA OPERACIONES DE SIMILARES CARACTERÍSTICAS EN EL MARCO DE LAS DISPOSICIONES PERTINENTES ESTABLECIDAS POR LA LEY DE MERCADO DE CAPITALES Y LA NORMATIVA APLICABLE DE LA CNV, QUEDANDO EN ESTE CASO SIN EFECTO ALGUNO LA TOTALIDAD DE LAS ÓRDENES DE COMPRA RECIBIDAS. ESTA CIRCUNSTANCIA NO OTORGARÁ DERECHO ALGUNO DE COMPENSACIÓN O INDEMNIZACIÓN A LOS POTENCIALES INVERSORES.

LOS INVERSORES DEBERÁN TENER PRESENTE QUE EN CASO DE SER DECLARADA DESIERTA LA COLOCACIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES PYME CNV SERIE I, POR CUALQUIER CAUSA QUE FUERE, IMPLICARÁ QUE LAS RESPECTIVAS ÓRDENES DE COMPRA INGRESADAS QUEDARÁN AUTOMÁTICAMENTE SIN EFECTO. TAL CIRCUNSTANCIA NO GENERARÁ RESPONSABILIDAD DE NINGÚN TIPO PARA LA COMPAÑÍA, NI PARA LOS COLOCADORES, NI OTORGARÁ A LOS INVERSORES QUE REMITIERON DICHAS ÓRDENES DE COMPRA DERECHO A COMPENSACIÓN NI INDEMNIZACIÓN ALGUNA. NI LA COMPAÑÍA, NI LOS COLOCADORES ESTARÁN OBLIGADOS A INFORMAR DE MANERA INDIVIDUAL A CADA UNO DE LOS INVERSORES QUE SE DECLARÓ DESIERTA LA COLOCACIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES PYME CNV SERIE I.

7) Aviso de Resultados.

El resultado de la adjudicación de las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I será informado mediante el Aviso de Resultados que se publicará en la Página Web de la CNV bajo el ítem "Empresas" una vez finalizado el Período de Licitación Pública y asimismo será publicado por un día en la página web de la empresa (www.grupoedisur.com.ar), en la página web de la CNV bajo el ítem "Empresas" y en la página web del Mercado Argentino de Valores (MAV).

8) Mecanismo de Liquidación. Integración. Emisión.

La Fecha de Emisión y Liquidación de las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I tendrá lugar dentro de los dos (2) Días Hábiles posteriores al Período de Licitación Pública y será informada en el Aviso de Suscripción.

En la Fecha de Emisión y Liquidación, los inversores de las Órdenes de Compra efectivamente

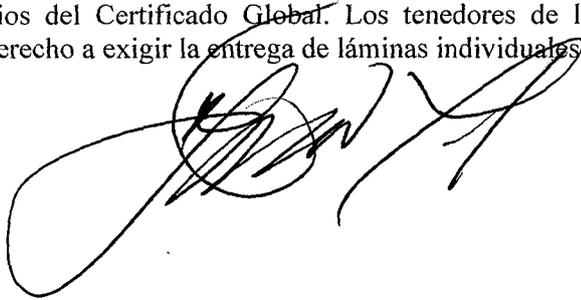


adjudicadas deberán pagar el monto correspondiente a las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I que hayan sido efectivamente adjudicadas hasta las doce (12) horas, acreditando el monto en Dólares, en la cuenta que los Colocadores y/o los Agentes Autorizados, oportunamente indiquen en cada caso.

Contra la recepción del monto a integrar, las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I serán transferidas a favor de los inversores a sus cuentas en Caja de Valores que los inversores hubieren indicado previamente a los Colocadores (salvo en aquellos casos, en los cuales, por cuestiones estatutarias y/o de regulación interna de los inversores, sea necesario transferir las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I a los mismos previamente a ser integrado el correspondiente monto).

En caso que cualquiera de las Órdenes de Compra adjudicadas no sean integradas en o antes de las 12 horas de la Fecha de Emisión y Liquidación, los Colocadores y Agentes Autorizados procederán según las instrucciones que les imparta la Emisora (que podrán incluir, entre otras, la pérdida por parte de los inversores incumplidores, del derecho de suscribir las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I en cuestión sin necesidad de otorgarle la posibilidad de remediar su incumplimiento), sin perjuicio que dicha circunstancia no generará responsabilidad alguna para la Emisora y/o a los Colocadores ni otorgará a los inversores que hayan presentado las correspondientes Órdenes de Compra derecho a compensación y/o indemnización alguna, y sin perjuicio, asimismo, de la responsabilidad de los incumplidores por los daños y perjuicios que su incumplimiento ocasione a la Emisora y/o a los Colocadores.

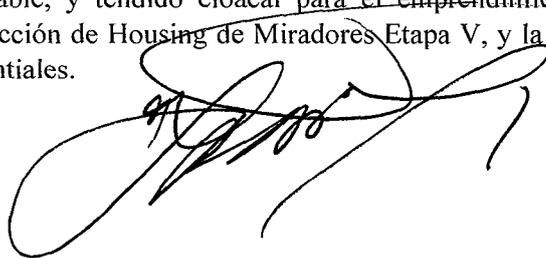
Las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I serán emitidas en forma de un Certificado Global a ser depositado en Caja de Valores en su carácter de entidad depositaria y administradora del depósito colectivo, quien emitirá los padrones correspondientes que servirán para la identificación de los beneficiarios del Certificado Global. Los tenedores de las Obligaciones Negociables Serie II renuncian al derecho a exigir la entrega de láminas individuales.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and flourishes, positioned below the text.

V. DESTINO DE LOS FONDOS

Los fondos netos obtenidos por la colocación y emisión por oferta pública de las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I serán destinados para uno o más de los destinos previstos en el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables (según fuera modificada y/o complementada, específicamente por la Ley N°27.440 de Financiamiento Productivo) y/o los que se establezcan en las regulaciones aplicables, correspondiendo al directorio de la Sociedad, o en su caso a los funcionarios subdelegados por el mismo, determinar dentro de este marco general a qué destino en particular se afectará el producido neto de la colocación de la serie.

Conforme a lo requerido en la normativa mencionada anteriormente, los fondos netos obtenidos de la oferta y venta de las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I serán utilizados para inversiones tales como la finalización de obra del edificio corporativo de Edisur S.A. ubicado en Manantiales, la realización de obra civil de estación transformadora de energía eléctrica que abarca a mas de 120.000 habitantes del ejido urbano suroeste de la ciudad de Córdoba (Estación Transformadora Santa Isabel), la realización de obra civil de energía eléctrica para los emprendimientos Campos de Manantiales, Pampas de Manantiales, y Cuestas de Manantiales, la realización de obra de infraestructura vial, red de distribución de agua potable, y tendido cloacal para el emprendimiento Abras de Manantiales, la culminación de la construcción de Housing de Miradores Etapa V, y la terminación de la construcción del Club Deportivo Manantiales.

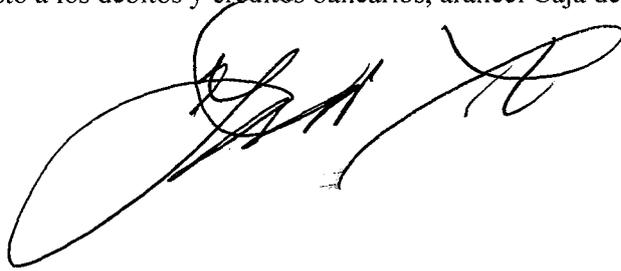
A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and flourishes, positioned below the text.

VI. GASTOS DE LA EMISIÓN

Se estima que los gastos de la emisión serán de aproximadamente USD 100.000 (Dólares Estadounidenses Cien Mil), sobre una colocación bruta de base de USD 5.000.000,00 Dólares Estadounidenses Cinco Millones), representando un equivalente al 2,00 % referido monto, y que estarán representados por los conceptos que se detallan a continuación.

Honorarios de los Colocadores	No excederán aproximadamente 1,50 %
Aranceles CNV	Exentas del Arancel
Aranceles de estudio y derechos de listado MAV	No excederán aproximadamente 0,05 %
Otros costos*	No excederán del 0,45% sobre valor nominal de emisión.

*Incluyendo, sin limitación, publicaciones, honorarios de escribanía y certificaciones, gastos vinculados a la difusión, impuesto a los débitos y créditos bancarios, arancel Caja de Valores, etc.



VII. DESCRIPCIÓN DE LA GARANTÍA.

El repago del capital e intereses de las Obligaciones Negociables PYME CNV estará garantizado mediante la constitución de un fideicomiso de garantía sobre inmueble (el “Fideicomiso de Garantía”), conforme se describe seguidamente.

1) Partes.

El contrato de Fideicomiso de Garantía ha sido celebrado con fecha 13 de noviembre de 2023, entre las siguientes partes:

- a) La Emisora, en calidad de fiduciante y fideicomisaria.
- b) La sociedad Córdoba Investment Trusts S.A.S., C.U.I.T. 30-71699127-6, en calidad de fiduciaria.

2) Beneficiarios.

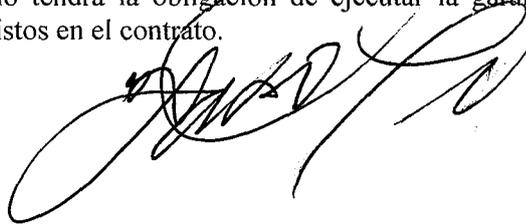
Los tenedores de Obligaciones Negociables PYME CNV revestirán el carácter de beneficiarios bajo el Fideicomiso de Garantía.

3) Patrimonio fiduciario.

En el mismo acto de constitución del Fideicomiso de Garantía, la Emisora cedió y transfirió al patrimonio fiduciario su posición contractual bajo el boleto de compraventa perfeccionado con fecha 13 de marzo de 2018, en relación con el inmueble inscripto en el Registro General de la Provincia de Córdoba bajo la matrícula (11) 378.854.

4) Ejecución de la garantía.

En caso de configurarse algún evento de incumplimiento, en los términos del apartado 49 del Prospecto, el fiduciario tendrá la obligación de ejecutar la garantía, mediante los diversos mecanismos previstos en el contrato.

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be a cursive script, located below the text of section 4.

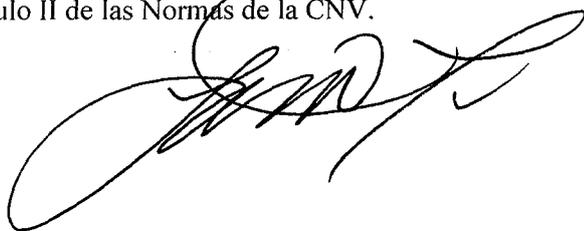
VIII. TÉRMINOS PRINCIPALES DEL CONTRATO DE COLOCACIÓN

La Compañía y los Colocadores celebrarán un contrato de colocación (el “Contrato de Colocación”) en el cual la Compañía actuará como Emisora en la presente emisión, y de S&C Inversiones S.A., Drama S.A., Petrini Valores S.A. y Compañía de Inversiones Bursátiles S.A., actuarán como Colocadores en relación con la colocación de las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I, sobre la base de sus “mejores esfuerzos” en los términos del Artículo 774 inciso a) del Código Civil y Comercial de la Nación y de acuerdo con el procedimiento descrito en el presente Suplemento de Prospecto.

Sujeto a los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Colocación, los Colocadores, entre el inicio del Periodo de Difusión Pública y su finalización, se comprometerán a ofrecer públicamente las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I exclusivamente dentro del territorio de la República Argentina, a fin de colocar las mismas por cuenta y orden de la Compañía sobre la base de sus “mejores esfuerzos” de acuerdo a su especialidad y experiencia, pero sin asumir compromiso alguno de suscripción en firme. En su actuación como Colocadores en el marco del Contrato de Colocación, los Colocadores deberán cumplir con las normas vigentes que resulten aplicables, incluyendo, sin limitación, las Normas de la CNV y demás normativa vigente aplicable.

Los Colocadores no asumirán compromisos de colocación en firme de las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I, ni tampoco garantizarán la colocación de las mismas, ni que los términos y condiciones bajo los cuales las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I podrán ser emitidas y colocadas serán satisfactorios y/o convenientes para la Compañía.

El Contrato de Colocación firmado será presentado en CNV dentro de los cinco (5) Días Hábiles desde la emisión en cumplimiento con el artículo 51 de la Sección V, del Capítulo V, del Título II de las Normas de la CNV.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and flourishes, positioned below the text.

EMISORA

Edisur S.A.

Av. Rogelio Nores Martínez 2649, 8° A Barrio Jardín
Ciudad de Córdoba, República Argentina

AUDITORES

Auren S.R.L.

ORGANIZADOR DE LA COLOCACIÓN

S & C Inversiones S.A.

ASESOR LEGAL

Ab. Mgter. Santiago Cornet

COLOCADORES

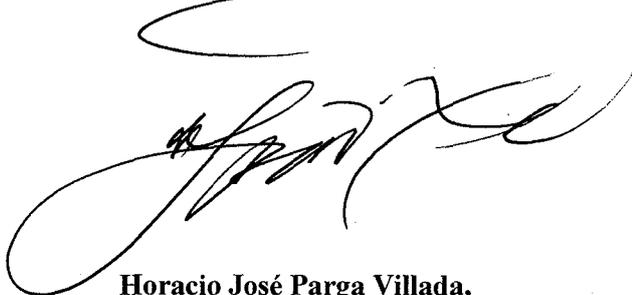
**S&C
Inversiones
S.A.**
ALyC y AN P n° 105
[https://www.syc
inversiones.com](https://www.sycinversiones.com)

Dracma S.A.
ALyC y AN P n° 201
[https://dracmasa.
com.ar/](https://dracmasa.com.ar/)

**Petrini Valores
S.A.**
ALyC y AN P n° 85
[https://www.petr
ini.com.ar/](https://www.petrini.com.ar/)

**Compañía de
Inversiones
Bursátiles S.A.**
ALyC y AN P n° 504
[http://www.cibva
lores.com/](http://www.cibvalores.com/)

Ciudad de Córdoba, 30 de noviembre de 2023.



**Horacio José Parga Villada,
Subdelegado**

