

EDISUR S.A.

**ESTADOS CONTABLES
al 30 de septiembre de 2025**

EDISUR S. A.

Estados contables al 30 de septiembre de 2025

Índice

Composición del Directorio y de la Sindicatura

Carátula de los Estados Contables

Estados contables básicos:

Estado de Situación Patrimonial

Estado de Resultados

Estado de Evolución del Patrimonio Neto

Estado de Flujo de Efectivo

Información complementaria:

Notas N° 1 a 9

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

Estados Contables Consolidados:

Estado de Situación Patrimonial Consolidado

Estado de Resultados Consolidado

Estado de Flujo de Efectivo Consolidado

Nota N° 1 a los Estados Contables Consolidados

Informe de revisión de los auditores independientes sobre estados contables de períodos intermedios

EDISUR S.A.

Composición del Directorio

Designado por Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 07 de abril de 2025 por el plazo de tres ejercicios.

Director Titular y Presidente: Horacio José Parga Villada

Director Titular y Vicepresidente: Fernando Alfonso María Reyna

Director Titular: Rubén Hugo Beccacece

Director Suplente: Gonzalo María Parga Defilippi

Composición de la Sindicatura

Designado por Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 07 de abril de 2025 por el plazo de tres ejercicios.

Síndico titular: José María Gonzalez Leahy

Síndico suplente: Pablo José Centeno

POR EL PERIODO INTERMEDIO DE NUEVE MESES INICIADO EL 01 DE ENERO DE 2025, EXPRESADO EN MONEDA HOMOGÉNEA (PESOS) DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025, FECHA DE CIERRE DEL PRESENTE PERIODO.

DENOMINACIÓN DE LA ENTIDAD:	EDISUR S. A.
DOMICILIO:	Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I - C.P. 5014 - Córdoba
CUIT:	30-70941894-3
OBJETO:	Construcción, comercialización y administración de inmuebles.
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO:	Del Estatuto: Matrícula N° 5175-A del 28/11/2005 De las modificaciones: Matrícula N° 5175-A1 del 20/06/2006 Matrícula N° 5175-A12 del 17/03/2015 Matrícula N° 5175-A19 del 26/08/2024
INSCRIPCIÓN EN INSPECCIÓN DE PERSONAS JURÍDICAS:	Del Estatuto: Resolución N° 1423 / 2005 -B- De las modificaciones: Resolución N° 737 / 2006 -B- Resolución N° 485 / 2015 -B-
FECHA DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO SOCIAL:	28/11/2104

COMPOSICIÓN DEL CAPITAL

<u>ACCIONES</u>				
<u>CANTIDAD</u>	<u>VALOR</u>	<u>VOTOS</u>	<u>SUSCRIPTO</u>	<u>INTEGRADO</u>
	\$		\$	\$
990.000	10	5	9.900.000	9.900.000

EDISUR S.A.

Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I - C.P. 5014 - Córdoba

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 30/09/2025

Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2024 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

ACTIVO	30/09/2025	31/12/2024	PASIVO	30/09/2025	31/12/2024
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Disponibilidades (Nota 3.1)	1.762.355.696,64	1.493.664.549,78	Deudas Comerciales (Nota 3.7)	5.220.228.090,65	4.738.213.624,10
Créditos por Ventas (Nota 3.2)	3.384.705.603,12	3.950.899.231,81	Remun. y Cargas Sociales (Nota 3.8)	1.039.491.947,91	952.657.985,58
Otros Créditos (Nota 3.3)	4.574.141.451,42	4.137.246.384,72	Cargas Fiscales (Nota 3.9)	677.598.626,68	676.206.185,93
Bienes de Cambio (Nota 3.4)	86.903.443.862,27	94.583.342.734,11	Anticipos de Clientes (Nota 3.10)	52.094.321.066,47	77.358.269.571,15
			Préstamos (Nota 3.11)	14.161.368.246,30	9.305.617.456,71
			Otras Deudas (Nota 3.12)	6.002.261.528,93	6.768.197.005,96
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	96.624.646.613,45	104.165.152.900,42	TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	79.195.269.506,94	99.799.161.829,43
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Créditos por Ventas (Nota 3.2)	2.242.826.794,13	3.297.881.431,46	Remun. y Cargas Sociales (Nota 3.8)	2.380.014,99	4.695.835,57
Bienes de Cambio (Nota 3.4)	85.711.692.361,84	89.895.881.780,91	Cargas Fiscales (Nota 3.9)	49.906.775.705,92	46.544.265.235,84
Otros Activos (Nota 3.5)	32.452.662.254,76	36.271.830.989,04	Anticipos de Clientes (Nota 3.10)	2.405.439.638,77	1.537.691.948,29
Bienes de Uso (Anexo A)	16.889.637.961,99	16.964.621.483,12	Préstamos (Nota 3.11)	6.436.444.221,18	12.285.745.832,03
Activos Intangibles (Anexo B)	1.213.511,12	2.050.514,73	Otras Deudas (Nota 3.12)	4.306.920.538,30	4.252.473.349,40
Participaciones Permanentes en Sociedades (Nota 3.6, Anexo C)	2.538.836.950,67	2.868.279.711,85			
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE	139.836.869.834,51	149.300.545.911,11	TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE	63.057.960.119,16	64.624.872.201,13
			TOTAL DEL PASIVO	142.253.229.626,10	164.424.034.030,56
TOTAL DEL ACTIVO	236.461.516.447,96	253.465.698.811,53	PATRIMONIO NETO (según estado correspondiente)	94.208.286.821,86	89.041.664.780,97
			TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	236.461.516.447,96	253.465.698.811,53

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2025

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



Firmado digitalmente por
CENTENO PABLO
JOSE
Fecha: 11/11/2025
17:36:49
Razón: PABLO JOSE
CENTENO



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

EDISUR S.A.

Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I - C.P. 5014 - Córdoba

ESTADO DE RESULTADOS**POR EL PERÍODO INTERMEDIO DE NUEVE MESES INICIADO EL 01/01/2025 Y FINALIZADO EL 30/09/2025****Comparativo con el período intermedio de nueve meses iniciado el 01/01/2024 y finalizado el 30/09/2024****expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

Cifras Expresadas en Pesos

	<u>30/09/2025</u>	<u>30/09/2024</u>
Ingresos por Ventas	36.419.418.753,14	18.643.965.678,27
Costo de Ventas (Anexo F)	(24.860.430.685,56)	(17.909.423.591,77)
Resultado Bruto	<u>11.558.988.067,58</u>	<u>734.542.086,50</u>
Resultado por Valuación de Bienes de Cambio al Valor Neto de Realización (Nota 3.15)	9.197.058.178,12	15.847.719.467,68
Gastos de Administración (Anexo H)	(1.526.305.934,12)	(1.484.184.712,77)
Gastos de Comercialización (Anexo H)	(2.178.204.398,82)	(2.095.741.538,06)
Resultados de inversiones en entes relacionados (Nota 3.6)	(329.442.760,24)	(1.021.444.389,26)
Resultados Financieros y por Tenencia (incluyendo RECPAM) (Nota 3.13)	(13.023.249.036,18)	(17.751.254.440,28)
Otros Ingresos y Egresos (Nota 3.14)	5.027.915.898,96	6.746.560.290,71
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	<u>8.726.760.015,30</u>	<u>976.196.764,52</u>
Impuesto a las Ganancias (Nota 7.b)	(3.560.137.974,41)	(285.677.442,83)
Resultado del período: Ganancia	<u>5.166.622.040,89</u>	<u>690.519.321,69</u>
Resultado por acción ordinaria		
Cantidad de Acciones	990.000	990.000
Resultado por Acción (Básico)	5.218,81	697,49

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2025

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO
Socio

Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

EDISUR S.A.

Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I - C.P. 5014 - Córdoba

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO
POR EL PERÍODO INTERMEDIO DE NUEVE MESES INICIADO EL 01/01/2025 Y FINALIZADO EL 30/09/2025
Comparativo con el período intermedio de nueve meses iniciado el 01/01/2024 y finalizado el 30/09/2024
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

RUBROS	Aportes de los Propietarios			Resultados Acumulados					TOTAL AL 30/09/2025	TOTAL AL 30/09/2024
	Capital Suscripto	Ajustes del Capital	Total	Ganancias Reservadas			Resultados no Asignados	Total		
				Reserva Legal	Reserva Facultativa	Total				
Saldos al inicio del período reexpresados	9.900.000,00	2.037.434.904,57	2.047.334.904,57	409.466.981,01	82.423.525.185,63	82.832.992.166,64	4.161.337.709,76	86.994.329.876,40	89.041.664.780,97	85.810.205.661,05
Asignación de Resultados (1)					4.161.337.709,76	4.161.337.709,76	(4.161.337.709,76)	0,00	0,00	0,00
Resultado del período: Ganancia							5.166.622.040,89	5.166.622.040,89	5.166.622.040,89	690.519.321,69
Saldos al cierre del período	9.900.000,00	2.037.434.904,57	2.047.334.904,57	409.466.981,01	86.584.862.895,39	86.994.329.876,40	5.166.622.040,89	92.160.951.917,29	94.208.286.821,86	86.500.724.982,74

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

(1) según Acta de Asamblea General Extraordinaria de fecha 07/04/2025.

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2025

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

EDISUR S.A.

Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I - C.P. 5014 - Córdoba

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL PERÍODO INTERMEDIO DE NUEVE MESES INICIADO EL 01/01/2025 Y FINALIZADO EL 30/09/2025
Comparativo con el período intermedio de nueve meses iniciado el 01/01/2024 y finalizado el 30/09/2024
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

VARIACIONES DEL EFECTIVO	30/09/2025	30/09/2024
Efectivo al inicio (Nota 3.1)	1.493.664.549,78	10.216.850.105,84
Efectivo al cierre (Nota 3.1)	1.762.355.696,64	4.441.288.045,79
Aumento (Disminución) neta del efectivo	<u>268.691.146,86</u>	<u>(5.775.562.060,05)</u>
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Resultado del período: Ganancia	5.166.622.040,89	690.519.321,69
Más: Intereses sobre deudas devengados en el período	2.724.296.800,96	6.456.147.360,93
Impuesto a las Ganancias devengado en el período	3.560.137.974,41	285.677.442,83
Variación neta por difer. de cotización de Oblig. Negociables (incluido RECPAM)	435.276.245,91	(4.551.821.138,10)
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:		
Depreciación de Bienes de Uso (Anexo A)	509.627.956,69	528.107.407,86
Depreciación de Activos Intangibles (Anexo B)	837.003,61	1.241.541,31
Cambios en Activos y Pasivos Operativos:		
Disminución (Aumento) en Créditos por Ventas	1.621.248.266,02	(1.259.492.025,81)
(Aumento) Disminución en Otros Créditos	(14.118.540,92)	1.055.432.348,03
Disminución en Bienes de Cambio	11.864.088.290,91	15.246.772.505,54
Aumento en Deudas Comerciales	482.014.466,55	194.930.004,51
Aumento en Remun. y Cs. Sociales	84.518.141,75	80.967.693,96
(Disminución) en Cargas Fiscales	(203.100.282,16)	(327.818.707,39)
(Disminución) en Anticipos de Clientes	(24.396.200.814,20)	(8.814.748.841,85)
(Disminución) en Otras Deudas	(711.488.288,13)	(497.023.911,12)
Sub-Total	<u>(10.762.573.799,88)</u>	<u>6.208.368.015,04</u>
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	<u>1.123.759.262,29</u>	<u>9.088.891.002,39</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición neta de Bienes de Uso y Activos Intangibles	(434.644.435,56)	(3.093.820.371,18)
Inversión en Fideicomisos	3.819.168.734,28	(10.535.280.365,71)
Participación en Sociedades	329.442.761,18	1.021.444.211,84
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades de inversión	<u>3.713.967.059,90</u>	<u>(12.607.656.525,05)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
(Pago) Toma de Endeudamiento Bancario y Financiero	(547.188.538,93)	4.096.533.687,10
(Pago de amortización/rescate) de Obligac. Negociables	(903.750.000,00)	0,00
(Aumento) Disminución de Préstamos Otorgados	(422.776.525,78)	13.945.083,76
Intereses sobre deudas pagados en el período	(2.695.320.110,62)	(6.367.275.308,25)
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades de financiación	<u>(4.569.035.175,33)</u>	<u>(2.256.796.537,39)</u>
Aumento (Disminución) neta del efectivo	<u>268.691.146,86</u>	<u>(5.775.562.060,05)</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2025

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

EDISUR S.A.

Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I - C.P. 5014 - Córdoba

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES POR EL PERÍODO INTERMEDIO DE NUEVE MESES INICIADO EL 01/01/2025 Y FINALIZADO EL 30/09/2025

NOTA 1: INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD

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

Las principales actividades de la Sociedad son las siguientes:

(i) Adquisición de tierras en zonas con alto potencial, como reserva para futuros proyectos o para su venta a otras desarrollistas, ubicados principalmente en la zona sur de la Ciudad de Córdoba.

(ii) Construcción de departamentos en condominio.

(iii) Loteos de distintas dimensiones en urbanizaciones abiertas y barrios cerrados.

(iv) Steelpex: fabricación de perfiles y paneles de acero galvanizado bajo el sistema "Steel Frame", para desarrollos propios y para venta a terceros.

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

- Fideicomiso Inmobiliario Altos de Manantiales: Loteo Altos de Manantiales

- Fideicomiso Altos de la Cañada: La Cascada Country Club

- Fideicomiso Manantiales: Casonas de Manantiales; Riberas de Manantiales; Ampliación Altos de Manantiales; Costas de Manantiales

- Fideicomiso Inmobiliario Santina Norte: Loteo Santina Norte

- Fideicomiso Edisur I: Loteos Prados, Solares, Colinas, Terrazas, Rincones, Quebradas y Brisas de Manantiales

- Fideicomiso Inmobiliario San Ignacio Village: Loteo San Ignacio Village

- Fideicomiso San Carlos: Loteo Mansos - Tierras del Sur

- Fideicomiso La Victoria

- Fideicomiso Sinpecor

- Fideicomiso Inmobiliario Pilares de Manantiales II

- Fideicomiso Terrazas de Cañada

- Fideicomiso Manantiales Residences

- Fideicomiso Inmobiliario de Administración y Construcción Torre Aurum

NOTA 2: BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES

2.1 Normas de presentación y valuación de los Estados Contables

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

2.2 Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

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

2.3 Unidad de medida

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

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

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2025

AUREN S.R.L.

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



PABLO JOSE CENTENO
Socio

Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSE PARGA VILLADA
Presidente

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

2.3 Unidad de medida (continuación)

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

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

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

2.4 Principales criterios de valuación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

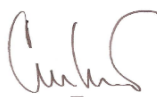
Con fecha 29 de diciembre de 2017 se publicó en el Boletín Oficial la Ley 27.430 (denominada "Reforma Tributaria"), la cual estableció diversas modificaciones. En relación al impuesto a las ganancias para las sociedades, la Ley introdujo modificaciones en la tasa del Impuesto, previendo su reducción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

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2025

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

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

2.4 Principales criterios de valuación (Continuación)

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

En junio de 2021 se promulgó la Ley 27.630, que establece una nueva estructura de alícuotas escalonadas para el impuesto a las ganancias con tres segmentos en relación al nivel de ganancia neta imponible acumulada. Dicha modificación será de aplicación para los ejercicios fiscales iniciados a partir del 1° de enero de 2021. Las alícuotas vigentes al cierre del presente período fiscal serán: 25% para las ganancias netas imponibles acumuladas de hasta \$101.679.575,26; 30% para el segundo tramo, que alcanzará ganancias imponibles de hasta \$1.016.795.752,62; 35% para ganancias imponibles superiores a los \$1.016.795.752,62. Se han registrado en los presentes estados contables, los impactos que este cambio genera en el impuesto corriente y en los saldos de activos y pasivos diferidos netos, considerando la tasa efectiva que se estima aplicable a la fecha probable de la reversión de dichos activos y pasivos diferidos.

2.5 Información comparativa

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

En la primera se expondrán los datos del ejercicio actual y en la segunda la siguiente información comparativa:

-cuando se trate de ejercicios completos, la correspondiente al mismo estado a la fecha de cierre del ejercicio completo precedente.

-cuando se trate de períodos intermedios, la información comparativa del estado de situación patrimonial será la correspondiente al mismo estado a la fecha de cierre del ejercicio completo precedente, en tanto que las informaciones comparativas correspondientes a los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo serán las correspondientes al período equivalente del ejercicio precedente.

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

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

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

2.6 Estado de Flujo de Efectivo

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

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

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

3.1 DISPONIBILIDADES

	<u>30/09/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Cajas	22.840.916,11	81.211.644,19
Cajas en Mon. Extranjera (Anexo G)	305.220.150,00	864.567.084,18
Bancos Cta. Cte.	196.389.817,03	248.332.401,31
Bancos en Moneda Extranjera (Anexo G)	19.486.224,00	7.296.813,54
Fondos en custodia / cuentas comitentes	192.240.001,01	224.685.304,16
Fondos en custodia / cuentas comitentes en Mon. Extranjera (Anexo G)	379.362.130,32	15.803.256,76
Valores en cartera y otros valores	482.178.402,76	51.768.045,64
Fondos comunes de inversión	164.638.055,41	0,00
TOTAL	<u><u>1.762.355.696,64</u></u>	<u><u>1.493.664.549,78</u></u>

3.2 CRÉDITOS POR VENTAS

Corrientes:

Deudores por Ventas	535.499.451,88	563.205.518,98
Deudores por Ventas en Mon. Extranjera (Anexo G)	198.882.769,50	32.360.770,74
Deudores por Ventas entes relacionadas (Nota 8.a)	319.454.122,27	92.254.215,85
Deudores por Ventas a Plazo	1.520.002.667,47	1.934.974.862,87
Deudores por Ventas a Plazo en Mon. Extranjera (Anexo G)	<u>810.866.592,00</u>	<u>1.328.103.863,37</u>
Subtotal Corrientes	3.384.705.603,12	3.950.899.231,81

No Corrientes:

Deudores por Ventas a Plazo	<u>2.242.826.794,13</u>	<u>3.297.881.431,46</u>
Subtotal No Corrientes	2.242.826.794,13	3.297.881.431,46

TOTAL

5.627.532.397,25 7.248.780.663,27

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2025

AUREN S.R.L.

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

PABLO JOSÉ CENTENO
Socio

Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.

HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

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

3.3 OTROS CRÉDITOS	30/09/2025	31/12/2024
<u>Corrientes:</u>		
I.V.A. Saldo a favor	1.309.820.740,02	1.426.397.033,36
Retenciones y Percepciones Imp. a las Ganancias	79.278.418,23	0,00
Imp. Bienes Personales a recuperar	279.065.980,76	0,00
Otros Créditos Impositivos	7.676.659,93	34.329.990,95
SalDOS con sociedades controladas (Nota 8.a)	22.644.545,18	23.415.468,66
SalDOS con otros entes relacionados (Nota 8.a)	2.405.718.651,72	1.982.171.202,46
Anticipos honorarios Directores (Nota 8.a)	90.000.000,00	220.588.178,45
Intereses a Cobrar	880.000,00	1.073.302,97
Intereses descontados a devengar en Mon. Extranjera (Anexo G)	291.297.548,40	331.479.506,65
Intereses pagados por adelantado	10.027.195,04	104.326.154,79
Créditos Varios	77.731.712,14	13.465.546,43
TOTAL	<u>4.574.141.451,42</u>	<u>4.137.246.384,72</u>

Los saldos con entes relacionados corresponden a operaciones originadas en el "Contrato Plurilateral de Asistencia Financiera Recíproca" suscripto por diversos entes relacionados, el cual tiene por objeto otorgar financiamiento para los distintos proyectos inmobiliarios que se están llevando a cabo, con celeridad y a menor costo.

3.4 BIENES DE CAMBIO

<u>Corrientes:</u>		
Unidades Terminadas y en Curso:		
Terranova	0,00	14.168.075,36
Altos de Manantiales	2.152.051.105,24	2.291.173.339,88
Claros del Bosque	569.285.768,52	786.302.978,32
Miradores de Manantiales I	302.639.773,63	382.337.134,80
Miradores de Manantiales II	3.503.627.679,30	3.768.761.994,51
Miradores de Manantiales - locales comerc.	0,00	150.404.415,91
Lomas de Manantiales	14.562.360.116,45	15.204.110.529,18
Housing de Miradores II	4.649.384.240,74	3.796.931.991,71
Flats del Parque	970.176.690,15	1.374.027.567,49
Casas Mirador	0,00	147.969.206,40
Casas Modelo	6.537.660,11	260.930.793,17
Club Manantiales	5.857.471.831,50	5.598.695.972,90
Las Quinchas	3.379.628.892,86	3.379.051.780,77
Cocheras Manantiales	306.949.222,05	306.949.222,05
Cuestas de Manantiales	10.923.907.866,73	13.285.568.940,46
Pampas de Manantiales	4.376.875.031,47	6.454.795.671,78
Campos de Manantiales	6.325.983.733,20	6.958.165.431,65
Abras de Manantiales	21.905.562.306,01	17.296.756.308,17
Otras obras en curso	1.801.939.001,59	1.764.373.150,24
Anticipos a Proveedores	2.451.634.475,74	6.776.776.436,69
Terrenos	298.211.949,63	1.793.519.207,33
Bienes en Propiedad Fiduciaria	241.581.250,18	241.581.250,18
Otros Bienes de Cambio	2.317.635.267,17	2.549.991.335,16
Subtotal Corrientes	<u>86.903.443.862,27</u>	<u>94.583.342.734,11</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Anticipos por Compra de Inmuebles	3.678.345.027,18	4.085.988.431,39
Obras en Curso: Flats del Parque	1.150.254.632,73	615.398.390,44
Housing del Parque	1.490.116.951,07	1.278.700.070,47
Bienes en Propiedad Fiduciaria	1.459.593.162,97	1.459.595.359,59
Terrenos	77.933.382.587,89	82.456.199.529,02
Subtotal No Corrientes	<u>85.711.692.361,84</u>	<u>89.895.881.780,91</u>
TOTAL	<u>172.615.136.224,11</u>	<u>184.479.224.515,02</u>

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2025

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



PABLO JOSÉ CENTENO
Socio
Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

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

3.5 OTROS ACTIVOS	30/09/2025	31/12/2024
<u>No Corrientes:</u>		
Fideicomiso Inmobiliario Altos de Manantiales (Nota 8.a)	5.627.937,37	14.818.634,53
Fideicomiso Manantiales (Nota 8.a)	1.092.354.265,47	2.972.920.457,57
Fideicomiso Inmobiliario Santina Norte (Nota 8.a)	1.718.732.367,54	1.689.868.845,97
Fideicomiso Altos de la Cañada (Nota 8.a)	1.067.399.051,15	897.339.853,24
Fideicomiso San Carlos (Nota 8.a)	235.369.471,08	142.638.618,72
Fideicomiso Edisur I (Nota 8.a)	13.267.297.728,23	15.680.002.546,74
Fideicomiso Inmobiliario San Ignacio Village (Nota 8.a)	1.587.420.162,61	1.165.684.422,94
Fideicomiso Sinpecor (Nota 8.a)	12.849.815.181,93	13.708.557.609,33
Fideicomiso Inmobiliario de Admin. y Construcc. Torre Aurum (Nota 8.a)	628.646.089,38	0,00
TOTAL	32.452.662.254,76	36.271.830.989,04

3.6 PARTICIPACIONES PERMANENTES EN SOCIEDADES

Participaciones Permanentes en Sociedades (Anexo C)	2.538.836.950,67	2.868.279.711,85
---	-------------------------	-------------------------

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

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

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

3.7 DEUDAS COMERCIALES

<u>Corrientes:</u>		
Proveedores	1.196.880.473,48	791.039.944,70
Proveedores - entes relacionados (Nota 8.a)	47.677.826,59	146.480.395,68
Valores Girados y Diferidos a Pagar	2.769.795.340,75	2.560.315.795,64
Provisión Proveedores	847.100.552,90	712.103.250,29
Fondos de Reparación a Pagar	133.373.896,93	114.924.528,03
Oblig. a Pagar por Compra de Inmuebles en Mon. Extr. (Anexo G)	225.400.000,00	413.349.709,76
TOTAL	5.220.228.090,65	4.738.213.624,10

3.8 REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES

<u>Corrientes:</u>		
Remuneraciones a Pagar	530.663.663,82	392.756.240,31
Aportes y Contribuciones a Pagar	267.996.595,96	270.994.338,05
Plan de pago Sindicatos a Pagar	2.191.001,69	2.288.152,11
Plan de pago SUSS a Pagar	238.640.686,44	286.619.255,11
Subtotal Corrientes	1.039.491.947,91	952.657.985,58
<u>No Corrientes:</u>		
Plan de pago Sindicatos a Pagar	2.380.014,99	4.695.835,57
Subtotal No Corrientes	2.380.014,99	4.695.835,57
TOTAL	1.041.871.962,90	957.353.821,15

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2025

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

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



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

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

3.9 CARGAS FISCALES

	<u>30/09/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<u>Corrientes:</u>		
Provisión Impuesto a las Ganancias a Pagar	196.204.968,95	388.363.582,46
Menos: Anticipos y Pagos a Cuenta	(78.683.307,16)	(162.698.282,06)
Saldo a favor Imp. a las Ganancias	(24.846.462,02)	0,00
Imp. a los Créditos Bancarios Computable	(66.128.523,92)	(19.181.226,97)
Retenciones y percepciones Imp. a las Ganancias	<u>(26.546.675,85)</u>	<u>(53.934.008,29)</u>
Subtotal Imp. a las Ganancias a Pagar	0,00	152.550.065,14
Retenciones a Depositatar	47.948.448,69	60.408.907,41
Tasa Comercio e Industria Munic. Cba. a Pagar	63.093.132,04	81.603.722,25
Imp. Inmobiliario a Pagar	3.453.553,00	18.348.308,28
Contrib. Inm. Munic. Cba. a Pagar	92.555.724,00	47.640.970,51
Imp. s/ los Ingresos Brutos a Pagar	206.260.400,11	64.534.872,96
Imp. Automotores a Pagar	1.461.281,00	0,00
Plan de Pago Imp. Sellos a Pagar	439.129,47	429.069,16
Plan de Pago Imp. Ing. Brutos a Pagar	266.141,63	32.216.345,16
Plan de Pago Com. e Ind. Munic. Cba. a Pagar	130.442.302,86	125.613.566,61
Plan de Pago Contrib. Inm. Munic. Cba. a Pagar	5.772.388,28	25.929.728,26
Imp. Bs. Pers. Resp. Sustituto	96.427.158,94	44.316.882,11
Intereses Impositivos Devengados a Pagar	<u>29.478.966,66</u>	<u>22.613.748,08</u>
Subtotal Corrientes	677.598.626,68	676.206.185,93
<u>No Corrientes:</u>		
Plan de Pago Imp. Sellos a Pagar	0,00	421.032,30
Pasivo por Impuesto Diferido (Nota 7.a)	<u>49.906.775.705,92</u>	<u>46.543.844.203,54</u>
Subtotal No Corrientes	49.906.775.705,92	46.544.265.235,84
TOTAL	<u><u>50.584.374.332,60</u></u>	<u><u>47.220.471.421,77</u></u>

3.10 ANTICIPOS DE CLIENTES

<u>Corrientes:</u>		
Anticipos y Reservas Recibidas por Ventas de Unidades:		
Miradores de Manantiales I y II	616.555.569,83	845.912.080,98
Lomas de Manantiales	1.450.530.051,04	1.577.603.692,11
Housing de Miradores II	2.920.267.678,38	3.385.044.518,91
Flats del Parque	6.876.420,41	0,00
Cuestas de Manantiales	2.862.085.942,95	6.988.431.747,82
Pampas de Manantiales	3.544.463.614,94	5.167.855.883,84
Campos de Manantiales	3.778.937.165,33	9.032.811.514,84
Abrás de Manantiales	32.774.929.945,95	46.316.332.446,13
Anticipos y Reservas Diversos / Señas recibidas	4.069.465.702,26	3.918.812.430,23
Otros Anticipos de Clientes	<u>70.208.975,38</u>	<u>125.465.256,29</u>
Subtotal Corrientes	52.094.321.066,47	77.358.269.571,15
<u>No Corrientes:</u>		
Anticipos y Reservas Recibidas por Ventas de Unidades:		
Flats del Parque	1.017.254.593,83	149.506.904,35
Otros Anticipos de Clientes	<u>1.388.185.044,94</u>	<u>1.388.185.043,94</u>
Subtotal No Corrientes	2.405.439.638,77	1.537.691.948,29
TOTAL	<u><u>54.499.760.705,24</u></u>	<u><u>78.895.961.519,44</u></u>

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2025

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



PABLO JOSÉ CENTENO
Socio
Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

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

3.11 PRÉSTAMOS	<u>30/09/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<u>Corrientes:</u>		
Adelantos en Ctas. Ctes. Bancarias	106.109,97	143.016,60
Préstamos Banco Galicia	45.833.333,29	73.179.748,27
Préstamos Banco de Córdoba	10.000.000,00	12.196.624,66
Préstamos Banco Nación Argentina	708.611.114,60	1.110.231.643,58
Préstamos Banco Santander	57.508.571,39	74.568.508,84
Préstamos Banco Ciudad de Buenos Aires	25.160.621,43	38.671.449,87
Obligaciones Negociables en Mon. Extranjera (Anexo G)	2.100.000.000,00	1.925.542.126,23
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba (Nota 5.a)	1.493.333.333,04	2.077.423.983,12
Préstamos Hipotecarios y Prendarios Banco Nación Argentina (Nota 5.b)	160.000.000,00	245.758.599,87
Préstamos Banco BICE (Nota 5.c)	3.758.583,08	4.040.511,26
Préstamos Hipotecarios Banco Macro (Nota 5.d)	16.002.184,07	93.215.062,88
Préstamos Hipotecarios Banco Macro (ex Banco Itaú) (Nota 5.f)	114.395.833,38	472.344.783,44
Documentos a pagar (Nota 9)	0,00	457.373.426,66
Documentos a pagar en Mon. Extranjera (Anexo G)	8.147.300.000,00	1.476.248.963,44
Tarjeta de Crédito a pagar	1.021.921.644,28	1.009.353.561,98
Intereses a Pagar bancarios	90.551.643,80	195.319.890,42
Intereses a Pagar por O.N. en Mon. Extranjera (Anexo G)	166.885.273,97	40.005.555,59
Subtotal Corrientes	<u>14.161.368.246,30</u>	<u>9.305.617.456,71</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Obligaciones Negociables en Mon. Extranjera (Anexo G)	3.850.000.000,00	4.492.931.627,86
Préstamos Banco Nación Argentina	401.111.107,24	247.659.240,56
Préstamos Banco Santander	376.722.002,47	641.448.568,89
Préstamos Banco Ciudad de Buenos Aires	0,00	18.805.601,80
Préstamos Banco Galicia	0,00	40.655.415,69
Préstamos Banco de Córdoba	9.166.666,71	20.327.707,92
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba (Nota 5.a)	1.219.444.444,84	2.853.332.592,29
Préstamos Hipotecarios y Prendarios Banco Nación Argentina (Nota 5.b)	159.999.999,92	435.577.606,28
Préstamos Banco BICE (Nota 5.c)	0,00	3.456.998,90
Préstamos Hipotecarios Banco Macro (ex Banco Itaú) (Nota 5.f)	0,00	97.667.013,40
Documentos a pagar en Mon. Extranjera (Anexo G)	420.000.000,00	3.433.883.458,44
Subtotal No Corrientes	<u>6.436.444.221,18</u>	<u>12.285.745.832,03</u>
TOTAL	<u>20.597.812.467,48</u>	<u>21.591.363.288,74</u>

Obligaciones Negociables

Durante el ejercicio 2023 se produjo una nueva emisión de Obligaciones Negociables, autorizada mediante Resolución de C.N.V. N° 142803666-APN-GE del 30/11/2023, cuyas características principales se detallan a continuación.

CONDICIONES GENERALES DE LA EMISIÓN DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES PYME EDISUR SERIE I:

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

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

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

Destino de los Fondos: Los fondos netos provenientes de la colocación de Obligaciones Negociables serán utilizados para el pago de materiales, mano de obra y proveedores de obras de emprendimientos inmobiliarios en curso de ejecución, y adicionalmente para la integración de capital de trabajo y refinanciación de pasivos.

Período de suscripción: Se realizó entre el 05 y 06 de diciembre de 2023.

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

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

Intereses: La renta a abonar consistirá en un porcentaje fijo del ocho coma setenta y cinco por ciento (8,75%) nominal anual sobre el saldo del capital. Los intereses se devengan a partir de la fecha de Emisión y Liquidación de las Obligaciones Negociables.

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2025

AUREN S.R.L.

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



PABLO JOSÉ CENTENO
Socio
Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

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

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

Situación al cierre del período: se cumplimentó en tiempo y forma con las obligaciones, habiéndose abonado los intereses semestrales devengados y la primera amortización de capital.

Garantía: El pago de los servicios de capital e intereses de las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I, está garantizado mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía sobre inmueble en los términos del art. 1669 del Código Civil y Comercial de la República

Documentos Descontados

A la fecha de cierre del presente período existían operaciones de descuento de cheques con entidades bancarias, con un saldo no vencido a esa fecha de \$686.052.312,05.

3.12 OTRAS DEUDAS

	30/09/2025	31/12/2024
Corrientes:		
Obras pendientes de realizar sobre inmuebles vendidos	5.329.377.829,68	5.730.348.883,47
Fondos de Reserva a Pagar	585.585.923,66	548.818.035,39
Provisión Honorarios Directores a Pagar (Nota 8.a)	0,00	341.505.491,90
Fideicomiso Inmobiliario de Admin. y Construcc. Torre Aurum (Nota 8.a)	0,00	43.078.570,21
Saldos con otros entes relacionados (Nota 8.a)	4.429.764,51	14.184.864,88
Alquileres cobrados por adelantado	35.583.867,76	42.932.118,98
Amojonados a Pagar	47.079.748,77	47.079.748,77
Acciones URES a Integrar	204.394,55	249.292,36
Subtotal Corrientes	<u>6.002.261.528,93</u>	<u>6.768.197.005,96</u>
No Corrientes:		
Obras pendientes de realizar sobre inmuebles vendidos	4.306.920.538,30	4.252.473.349,40
Subtotal No Corrientes	<u>4.306.920.538,30</u>	<u>4.252.473.349,40</u>
TOTAL	<u><u>10.309.182.067,23</u></u>	<u><u>11.020.670.355,36</u></u>

3.13 RESULTADOS FINANCIEROS Y POR TENENCIA (incluyendo RECPAM)

Resultados financieros y por tenencia (incluyendo RECPAM)	(13.023.249.036,18)	(17.751.254.440,28)
TOTAL	<u><u>(13.023.249.036,18)</u></u>	<u><u>(17.751.254.440,28)</u></u>

3.14 OTROS INGRESOS Y EGRESOS

Ingresos Varios	505.673.052,40	261.539.458,80
Comisiones Ganadas	29.669.324,32	43.467.802,41
Resultado por Venta/Baja Bienes de Uso	107.946.760,63	4.180.910,77
Alquileres Cobrados	128.792.259,69	128.982.324,26
Donaciones efectuadas	(17.832.388,72)	(12.624.078,00)
Otros Egresos	(249.914.763,49)	(350.262.571,44)
Participación en Resultado Contable de Fideicomisos (Nota 6)	4.523.581.654,13	6.671.276.443,91
TOTAL	<u><u>5.027.915.898,96</u></u>	<u><u>6.746.560.290,71</u></u>

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

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

Resultado Valuación Bienes de Cambio al V.N.R.	9.197.058.178,12	15.847.719.467,68
	<u><u>9.197.058.178,12</u></u>	<u><u>15.847.719.467,68</u></u>

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2025

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

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

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

<u>Plazo</u>	<u>Créditos (por Ventas y otros Créd.)</u>	<u>Deudas Comerciales</u>	<u>Remunerac. y cargas sociales</u>	<u>Cargas Fiscales</u>	<u>Anticipos de Clientes</u>	<u>Préstamos</u>	<u>Otras Deudas</u>
De pl. vencido	274.574.373,54	1.303.833.606,88	189.822,30	346.726.558,03	0,00	15.277.778,05	0,03
Sin pl. establ.	2.157.515.604,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A vencer:							
En el 1er. trim.	1.634.171.236,91	3.916.394.483,77	946.479.406,96	156.381.676,98	13.023.580.266,62	5.353.247.443,67	1.500.565.382,23
En el 2do. trim.	225.333.531,91	0,00	91.822.991,10	173.571.661,78	13.023.580.266,62	3.112.154.736,07	1.500.565.382,23
En el 3er. trim.	2.631.052.183,63	0,00	489.700,35	432.071,62	13.023.580.266,62	3.693.409.932,33	1.500.565.382,23
En el 4to. trim.	1.036.200.123,89	0,00	510.027,20	486.658,27	13.023.580.266,61	1.987.278.356,18	1.500.565.382,21
De 1 a 2 años	955.635.218,14	0,00	1.376.482,19	0,00	801.813.212,92	4.615.356.083,98	4.306.920.538,30
De 2 a 3 años	951.758.728,82	0,00	714.351,36	0,00	801.813.212,92	1.627.912.578,21	0,00
Más de 3 años	335.432.847,17	0,00	289.181,44	49.906.775.705,92	801.813.212,93	193.175.558,99	0,00
TOTALES	10.201.673.848,67	5.220.228.090,65	1.041.871.962,90	50.584.374.332,60	54.499.760.705,24	20.597.812.467,48	10.309.182.067,23

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

	<u>Moneda</u>	<u>Capital</u>	<u>Tasa Anual</u>
Saldos con otros entes relacionados (Nota 8.a)	Pesos	2.401.288.887,21	15,70%

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

	<u>Moneda</u>	<u>Capital (en pesos)</u>	<u>Tasa Anual</u>
Obligaciones Negociables	Dólares	5.950.000.000,00	8,75%
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba	Pesos	2.712.777.777,88	35%
Préstamos Hipotecarios Banco Nación Arg.	Pesos	319.999.999,92	40,75%
Préstamos Hipotecarios Banco Macro	Pesos	16.002.184,07	entre 30% y 35%
Préstamos Hipotecarios Banco Macro (ex Banco Itaú)	Pesos	114.395.833,38	43,5%
Préstamos Banco de Córdoba	Pesos	19.166.666,71	35%
Préstamos Banco de Galicia	Pesos	45.833.333,29	45%
Préstamos Banco Ciudad de Buenos Aires	Pesos	25.160.621,43	60%
Préstamos Banco Nación Argentina	Pesos	1.109.722.221,84	entre 29,43% y 36,62%
Préstamos Banco BICE	Pesos	3.758.583,08	31%
Préstamos Banco Santander	Pesos	434.230.573,86	entre 24,9% y 37%
Adelantos en Ctas. Ctes. Bancarias	Pesos	106.109,97	entre 36% y 64%
Documentos a pagar en Mon. Extranjera	Dólares	8.567.300.000,00	entre 6,5% y 10%

No hay activos ni pasivos sujetos a cláusulas de ajuste.

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2025

AUREN S.R.L.

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



PABLO JOSÉ CENTENO
Socio
Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

NOTA 5: BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA - DEUDAS GARANTIZADAS

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

a) Préstamos hipotecarios Banco de Córdoba

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

a.2) Según consta en Escritura número 225 celebrada el 23 de octubre de 2020 ante Escribano Público Cristian Bernardo Moggi, titular del Registro Notarial número 272, Edisur S.A. celebró un contrato de apertura de crédito con el Banco de la Provincia de Córdoba S.A. por la suma de \$225.000.000,00 bajo la línea crediticia implementada por el banco, en el marco de la "Línea de Financiamiento para la Inversión Productiva de MiPyME, para ser destinado a Financiación de proyecto de inversión destinado a la adquisición de bienes de capital y/o a la construcción de instalaciones. Se encuentra garantizado con derecho real de hipoteca en primer grado sobre el siguiente inmueble: Un lote terreno, ubicado sobre calle pública N° 4515 y calle N° 5350 del Municipio de la Ciudad de Córdoba, Departamento Capital, de la Provincia de Córdoba, designado como LOTE 199 de la MANZANA 13. El monto de la hipoteca constituida es de \$225.000.000,00 por capital, con más los intereses compensatorios, eventuales moratorios, comisiones, impuestos, gastos, costas y costos que se devenguen; así como los demás accesorios que correspondieran de conformidad a lo pactado bajo los términos del artículo 2193 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación.

a.3) Al cierre del período, se encontraban vigentes los siguientes préstamos hipotecarios, garantizados con las hipotecas enunciadas anteriormente en los incisos a.1) y a.2):

El saldo de capital de la deuda hipotecaria constituida originalmente por \$30.000.000,00 había sido cancelada al cierre del presente período.

a.4) Según consta en Escritura número 12-A celebrada el 3 de febrero de 2023 ante Escribano Público Gustavo Alberto Rodolfi, titular del Registro Notarial número 157, Edisur S.A. celebró un contrato de préstamo con el Banco de la Provincia de Córdoba S.A. por la suma de \$730.000.000,00 bajo la línea crediticia implementada por el banco, en el marco de la "Línea de Financiamiento para la Inversión Productiva de MiPyME, para ser destinado a la finalización del edificio corporativo. Se encuentra garantizado con derecho real de hipoteca en primer grado sobre los siguientes inmuebles: 1) Un lote terreno, ubicado en Barrio Alberdi del Departamento Capital, Municipio de la Ciudad de Córdoba, designado como LOTE 2 de la MANZANA 14, inscripto en la Matrícula 1.599.061; 2) Un lote terreno, ubicado en Barrio Alberdi del Departamento Capital, Municipio de la Ciudad de Córdoba, designado como LOTE 1 de la MANZANA 15, inscripto en la Matrícula 1.599.063; 3) Un lote terreno, ubicado en Barrio Alberdi del Departamento Capital, Municipio de la Ciudad de Córdoba, designado como LOTE 1 de la MANZANA 16, inscripto en la Matrícula 1.599.064; 4) Un lote terreno, ubicado en Barrio Alberdi del Departamento Capital, Municipio de la Ciudad de Córdoba, designado como LOTE 1 de la MANZANA 18, inscripto en la Matrícula 1.599.066; El monto de la hipoteca constituida es de \$730.000.000,00 en concepto de capital, con más los intereses compensatorios, eventuales moratorios, comisiones, impuestos, gastos, costas y costos que se devenguen; así como los demás accesorios que correspondieran de conformidad a lo pactado bajo los términos del artículo 2193 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación.

El saldo de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del período a \$344.722.222,37, resultando corriente \$243.333.333,24 y no corriente \$101.388.889,13.

a.5) Según consta en Escritura número 168-A celebrada el 19 de octubre de 2023 ante Escribano Público Gustavo Alberto Rodolfi, titular del Registro Notarial número 157, Edisur S.A. celebró un contrato de préstamo con el Banco de la Provincia de Córdoba S.A. por la suma de \$250.000.000,00 bajo la línea crediticia implementada por el banco, en el marco de la "Línea de Financiamiento para la Inversión Productiva de MiPyME", para ser destinado a la construcción del proyecto "Costa Studio". Se encuentra garantizado con derecho real de hipoteca en segundo grado sobre el siguiente inmueble: Un lote terreno, ubicado en Barrio Alberdi del Departamento Capital, Municipio de la Ciudad de Córdoba, designado como LOTE 2 de la MANZANA 14, inscripto en la Matrícula 1.599.061. El monto de la hipoteca constituida es de \$250.000.000,00 en concepto de capital, con más los intereses compensatorios, eventuales moratorios, comisiones, impuestos, gastos, costas y costos que se devenguen; así como los demás accesorios que correspondieran de conformidad a lo pactado bajo los términos del artículo 2193 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación.

El saldo de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del período a \$131.944.444,52, resultando corriente \$83.333.333,28 y no corriente \$48.611.111,24.

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2025

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.

PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.

HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

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

a) Préstamos hipotecarios Banco de Córdoba (continuación)

a.6) Según consta en Escritura número 39-A celebrada el 25 de marzo de 2024 ante Escribana Pública Autorizante Carmela Echenique, suplente del Registro Notarial número 200, Edisur S.A. celebró un contrato de préstamo con el Banco de la Provincia de Córdoba S.A. por la suma de \$1.600.000.000,00 bajo la línea crediticia implementada por el banco, en el marco de la "Línea de Financiamiento para la Inversión Productiva de MiPyME", para ser destinado a la construcción del proyecto "Club Manantiales". Se encuentra garantizado con derecho real de hipoteca sobre los siguientes inmuebles: 1) en tercer grado de privilegio sobre un lote terreno, ubicado en el Departamento Capital, Municipio de la Ciudad de Córdoba, designado como LOTE 170 (propiedad nro. 1101-2.428.048/6 - nomenclatura catastral 30-19-001-170); 2) en tercer grado de privilegio sobre un lote terreno, ubicado en el Departamento Capital, Municipio de la Ciudad de Córdoba, designado como LOTE 171 (propiedad nro. 1101-2.428.049/4 - nomenclatura catastral 30-19-001-171); 3) en cuarto grado de privilegio sobre un lote terreno, ubicado en el Departamento Capital, Municipio de la Ciudad de Córdoba, designado como LOTE 174, (propiedad nro. 1101-2.428.052/4 - nomenclatura catastral 30-19-001-174); 4) en tercer grado de privilegio sobre un lote terreno, ubicado en el Departamento Capital, Municipio de la Ciudad de Córdoba, designado como LOTE 2 de la manzana 14 (propiedad nro. 1101-4.173.232/3 - nomenclatura catastral 34-06-014-002); 5) en tercer grado de privilegio sobre un lote terreno, ubicado en el Departamento Capital, Municipio de la Ciudad de Córdoba, designado como LOTE 1 de la manzana 15 (propiedad nro. 1101-4.173.234/0 - nomenclatura catastral 34-06-015-001); 6) en tercer grado de privilegio sobre un lote terreno, ubicado en el Departamento Capital, Municipio de la Ciudad de Córdoba, designado como LOTE 1 de la manzana 16, (propiedad nro. 1101-4.173.235/8 - nomenclatura catastral 34-06-016-001); y 7) en tercer grado de privilegio sobre un lote terreno, ubicado en el Departamento Capital, Municipio de la Ciudad de Córdoba, designado como LOTE 1 de la manzana 18, (propiedad nro. 1101-4.173.237/4 - nomenclatura catastral 34-06-018-001). El monto de la hipoteca constituida es de \$1.600.000.000,00 en concepto de capital, con más los intereses compensatorios, eventuales moratorios, comisiones, impuestos, gastos, costas y costos que se devenguen; así como los demás accesorios que correspondieran de conformidad a lo pactado bajo los términos del artículo 2193 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación.

El saldo de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del período a \$1.022.222.222,28, resultando corriente \$533.333.333,28 y no corriente \$488.888.889,00.

a.7) Según consta en Acta de reunión de Directorio de fecha 08 de abril de 2024, Edisur SA ha obtenido un préstamo hipotecario por la suma de \$1.900.000.000,00 con garantía hipotecaria sobre los siguientes inmuebles: 1) Un lote de terreno designado como lote veintidós de la manzana once ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula 1.273.040; 2) Un lote de terreno designado como lote veintitrés de la manzana once ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula 1.273.041; 3) Un lote de terreno designado como lote veinticuatro de la manzana once ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula 1.273.042; 4) Un lote de terreno designado como lote veinticinco de la manzana once ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula 1.273.043; 5) Un lote de terreno designado como lote ciento noventa y nueve de la manzana trece ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula 1.556.580; 6) Un lote de terreno designado como lote uno de la manzana trece ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula 1.599.058; y 7) Un lote de terreno designado como lote dos de la manzana trece ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula 1.599.059. La correspondiente escritura se encuentra en trámite al cierre de los presentes estados contables.

El saldo de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del período a \$1.213.888.888,71, resultando corriente \$633.333.333,24 y no corriente \$580.555.555,47.

b) Préstamos hipotecarios y prendarios del Banco Nación Argentina

b.1) Según consta en Escritura número 111 "A" de fecha 13 de septiembre de 2018, complementada y rectificadas mediante Escritura número 121 "A" del 8 octubre de 2018, celebradas ante Escribano Público Gustavo Alberto Rodolfi, titular del Registro Notarial número 157, Edisur S.A. suscribió un contrato de préstamo con el Banco Nación por un importe de \$75.000.000,00, con más las actualizaciones que pudieran realizarse a los montos disponibles y aun no desembolsados bajo el préstamo, de acuerdo a las condiciones estipuladas, en concepto de capital, otorgándose en 3 (tres) desembolsos, estableciendo un plazo máximo entre el primer y último desembolso no superior a 24 (veinticuatro) meses, con intereses mensuales generados entre el primer y el último desembolso, capitalizables a la fecha del último desembolso, el cual se encuentra garantizado con derecho real de hipoteca en primer grado, siendo los bienes hipotecados: a) tres lotes de terreno ubicados en Futura Calle Pública S/N (Ushuaia) y Pueblo Alberdi B° "Las Playas" (Quebrada de Manantiales), Córdoba, Departamento Capital a saber: a.1) LOTE 1 MZA 11 con una superficie total de catorce mil setecientos sesenta metros cuadrados, propiedad número 1101-4173226-9 (designación catastral 34-06-011-001), Matrícula 1.599.055; a.2) LOTE 2 MZA 11 con una superficie total de catorce mil setecientos sesenta metros cuadrados, propiedad número 1101-4173227-7 (designación catastral 34-06-011-002), Matrícula 1.599.056 y a.3) LOTE 1 MZA 10 con una superficie total de dieciséis mil seiscientos cuarenta y cinco metros, ochenta y cuatro decímetros cuadrados, designación catastral 34-06-010-001, Matrícula 1.599.054. b) dos lotes de terreno ubicados en La Toma B° Las Flores, suburbios Sud-Oeste del municipio de la Ciudad de Córdoba, Departamento Capital a saber: b.1) LOTE 1 MZA 102 con una superficie total de ocho mil treinta y un metros, diecisiete decímetros cuadrados, propiedad número 1101-4072655-9 (designación catastral 30-19-102-001), Matrícula 1.619.116 y b.2) LOTE 2 MZA 102 con una superficie total de nueve mil setecientos veinte metros, seis decímetros cuadrados, propiedad número 1101-4072656-7 (designación catastral 30-19-102-002), Matrícula 1.619.117. El monto de la hipoteca constituida es de \$75.000.000,00 por capital, con más sus intereses y accesorios legales y convencionales de conformidad con lo dispuesto en el artículo número 3111 del Código Civil.

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2025

AUREN S.R.L.

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



PABLO JOSÉ CENTENO
Socio
Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

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

b) Préstamos hipotecarios y prendarios del Banco Nación Argentina (continuación)

Con fecha 12 de julio de 2021 se produjo la unificación de los tres desembolsos descriptos anteriormente, se capitalizaron los intereses correspondientes y se da de alta un solo préstamo por un total de \$199.092.842,68.

Mediante escritura número 223-A de fecha 07 de diciembre de 2023, en virtud de encontrarse cubierta con otros bienes por parte de la deudora, la totalidad de las obligaciones pendientes, respecto al capital adeudado como así también sus intereses, se declara el levantamiento de las hipotecas constituidas sobre los inmuebles matrículas nros. 1.619.116, 1.599.055 y 1.599.056.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria había sido cancelada al cierre del presente período.

b.2) Mediante contrato celebrado el 27 de septiembre de 2022 con el Banco de Nación, este otorgó a Edisur S.A. un crédito prendario para ser destinado a la adquisición de una Cargadora Hyundai modelo 562-HL745-9S dominio EPY91 por la suma de \$17.900.000,00. Dicho bien se encuentra expuesto en el presente balance en el anexo de bienes de uso, en el rubro Máquinas y Equipos.

El saldo de capital de la deuda prendaria había sido cancelada al cierre del presente período.

b.3) Según consta en Escritura número 11-A celebrada el 31 de enero de 2023 ante Escribano Público Gustavo Alberto Rodolfi, titular del Registro Notarial número 157, Edisur S.A. celebró un contrato de préstamo con el Banco de la Nación Argentina por la suma de \$166.000.000,00, bajo la línea crediticia de créditos a empresas para capital de trabajo e inversiones, para ser destinado a financiar la obra civil de la estación elevadora de presión de agua potable Impira. Se encuentra garantizado con derecho real de hipoteca en grado sucesivo de prelación a favor del Banco sobre el siguiente inmueble: ubicado en calle pública s/n lote 2 manzana 102 Las Playas Ciudad de Córdoba Dpto. Capital, Prov. de Córdoba denominado como "Edificio Corporativo".

El saldo de capital de la deuda hipotecaria había sido cancelada al cierre del presente período.

b.4) Según consta en Escritura número 76-A celebrada el 11 de septiembre de 2024 ante Escribano Público Gustavo Alberto Rodolfi, titular del Registro Notarial número 157, Edisur S.A. celebró un contrato de préstamo con el Banco de la Nación Argentina por la suma de \$480.000.000,00, bajo la línea crediticia de créditos a empresas para capital de trabajo. Se encuentra garantizado con derecho real de hipoteca en grado sucesivo de prelación a favor del Banco sobre el siguiente inmueble: ubicado en calle pública s/n lote 2 manzana 102, Manantiales, Ciudad de Córdoba Dpto. Capital, Prov. de Córdoba denominado como "Edificio Corporativo".

El saldo de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del período a \$319.999.999,92, resultando corriente \$160.000.000,00 y no corriente \$159.999.999,92.

c) Préstamos Banco BICE

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

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

El saldo de capital de la deuda había sido cancelada al cierre del período.

c.2) Según consta en operación celebrada el 22 de agosto de 2022 con el Banco de Inversión y Comercio Exterior S.A. (BICE), este otorgó a Edisur S.A. un crédito por el monto de \$11.000.000,00, con una tasa de interés del 31% nominal anual. Dicho crédito se encuentra garantizado en su totalidad con un "Certificado de Garantía Recíproca" emitido por ACINDAR PYMES S.G.R.

El saldo de capital de la deuda ascendía al cierre del período a \$3.758.583,08, resultando corriente en su totalidad.

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2025

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



PABLO JOSÉ CENTENO
Socio

Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

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

d) Préstamos hipotecarios Banco Macro

d.1) Préstamo hipotecario del Banco Macro garantizado con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio, según consta en la escritura número 367 suscripta con fecha 9 de junio de 2017 ante Escribano Fernando R. Helguero (titular del Registro Notarial número 121), sobre el siguiente inmueble:

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

El saldo de capital de la deuda hipotecaria había sido cancelada al cierre del período.

d.2) Dos préstamos hipotecarios del Banco Macro por \$100.000.000,00 cada uno, los cuales fueron garantizados con derecho real de hipoteca en segundo grado de privilegio, según consta en la escritura número 171 suscripta con fecha 19 de noviembre de 2021 ante Escribana María Belén Martínez Helguero (titular del Registro Notarial número 2), sobre el inmueble descrito anteriormente. El monto de la hipoteca constituida es de \$200.000.000,00, cubriendo no solo el capital de la apertura del crédito, sino que se le adicionan los importes que resulten de los demás conceptos cubiertos por la hipoteca.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria constituida por \$100.000.000,00 a una tasa de interés del 30% nominal anual, ascendía al cierre del período a \$16.002.184,07, resultando corriente en su totalidad.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria constituida por \$100.000.000,00 a una tasa de interés del 35% nominal anual, ascendía al cierre del período a \$9.062.298,35, resultando corriente en su totalidad.

e) Préstamos prendarios Banco BBVA

e.1) Mediante contrato celebrado el 31 de agosto de 2022 con el Banco BBVA, este otorgó a Edisur S.A. un crédito prendario para ser destinado a la adquisición de un vehículo Renault Kangoo Express II por la suma de \$2.366.450,00. Dicho bien se encuentra expuesto en el presente balance en el anexo de bienes de uso, en el rubro Rodados.

El saldo de la deuda prendaria había sido cancelado en su totalidad al cierre del presente período.

e.2) Mediante respectivos contratos celebrados el 26 de diciembre de 2023 con el Banco BBVA, este otorgó a Edisur S.A. dos créditos prendarios para ser destinados a la adquisición de 2 vehículos VW Amarok por la suma de \$4.500.000,00 cada uno. Dichos bienes se encuentran expuestos en el presente balance en el anexo de bienes de uso, en el rubro Rodados.

El saldo de la deuda prendaria había sido cancelado en su totalidad al cierre del presente período.

f) Préstamos hipotecarios Banco Macro (ex Banco Itaú)

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

En el ejercicio 2021 el saldo del préstamo hipotecario original fue totalmente cancelada.

En los ejercicios 2022, 2023 y 2024 se obtuvieron nuevos préstamos con la misma garantía hipotecaria descrita anteriormente. Los mismos totalizan \$910.000.000,00, siendo el saldo adeudado al cierre del período de \$114.395.833,38, resultando corriente en su totalidad.

En el ejercicio 2024 se concretó la absorción del Banco Itaú por parte del Banco Macro.

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2025

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

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



PABLO JOSÉ CENTENO
Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

NOTA 5: BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA - DEUDAS GARANTIZADAS (Continuación)**g) Préstamos hipotecarios Banco Ciudad de Buenos Aires**

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

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

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

El capital de la deuda hipotecaria había sido totalmente cancelado al cierre del período.

h) Inmueble "La Lonja"

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

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

El saldo de capital de la deuda hipotecaria había sido totalmente cancelada al cierre del presente período.

NOTA 6: PARTICIPACIÓN EN RESULTADO CONTABLE DE FIDEICOMISOS

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

NOTA 7: IMPUESTO DIFERIDO

a) Composición del Impuesto Diferido	<u>30/09/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Activo impositivo diferido		
Diferencias temporarias de valuación de Pasivos	13.062.926.661,77	21.733.578.744,13
Subtotal activo impositivo diferido	<u>13.062.926.661,77</u>	<u>21.733.578.744,13</u>
Pasivo impositivo diferido		
Diferencias temporarias de valuación de Activos	62.306.033.613,67	67.311.163.890,82
Ajuste por inflación impositivo diferido a períodos fiscales futuros	2.936.935,00	3.880.575,18
Diferimiento impositivo de resultados en operaciones de venta de bienes de cambio a largo plazo por aplicación del criterio del devengado-exigible (Ley Imp. a las Ganancias art. 24 inc. "a" y art. 65 inc. "a" Dto. Reglam.)	660.731.819,02	962.378.481,67
Subtotal pasivo impositivo diferido	<u>62.969.702.367,69</u>	<u>68.277.422.947,67</u>
Total impuesto diferido neto (pasivo)	<u>(49.906.775.705,92)</u>	<u>(46.543.844.203,54)</u>

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

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2025

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO
Socio
Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

NOTA 7: IMPUESTO DIFERIDO (CONTINUACIÓN)

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

	30/09/2025	30/09/2024
Provisión Impuesto a las Ganancias del período (Nota 3.9)	(196.204.968,95)	(1.964.734.866,42)
Ajuste Imp. a las Ganancias provisionado en ejercicio anterior	(1.001.503,08)	(7.441.666,02)
Variación neta del Impuesto Diferido	<u>(3.362.931.502,38)</u>	<u>1.686.499.089,61</u>
Total Impuesto a las Ganancias	<u>(3.560.137.974,41)</u>	<u>(285.677.442,83)</u>

NOTA 8: OPERACIONES Y SALDOS CON ENTES Y PARTES RELACIONADAS

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

PARTE RELACIONADA	CRÉDITOS POR VENTAS	OTROS CRÉDITOS	OTROS ACTIVOS	DEUDAS COMERCIALES	OTROS DEUDAS
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2025
Emprendimientos Urbanos S.R.L.	35.453.670,50	190.329.585,14	0,00	16.164,08	0,00
Fid. Altos de la Cañada	0,00	0,00	1.067.399.051,15	0,00	0,00
Fid. Pilares de Manantiales II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Edisur I	8.776.683,05	0,00	13.267.297.728,23	0,00	0,00
Fid. Inmob. Altos de Manantiales	8.483,00	0,00	5.627.937,37	0,00	0,00
Fid. Inmob. San Ignacio Village	0,00	0,00	1.587.420.162,61	0,00	0,00
Fid. Inmob. Santina Norte	0,00	0,00	1.718.732.367,54	0,00	0,00
Fid. Manantiales	2.880.565,30	0,00	1.092.354.265,47	0,00	0,00
Fid. San Carlos	0,00	0,00	235.369.471,08	0,00	0,00
Fid. Sinpecor	0,00	0,00	12.849.815.181,93	0,00	0,00
Fid. Torres de Manantiales I	4.120.658,66	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Inmob. de Adm. y Const. Torre Aurum	2.880.565,30	0,00	628.646.089,38	0,00	0,00
Fiduciaria del Sur S.A.	0,00	0,00	0,00	1.884.560,37	0,00
Jardines del Sur S.A.	0,00	0,00	0,00	0,00	4.429.764,51
Lake View S.A.	623.357,07	7.491.051,07	0,00	0,00	0,00
Edisur Subsidiaria I SAU (controlada)	0,00	10.868.386,26	0,00	0,00	0,00
Edisur Subsidiaria II SAU (controlada)	0,00	11.776.158,92	0,00	0,00	0,00
Urbanizaciones Residenciales S.A.	264.710.139,39	2.207.898.015,51	0,00	45.777.102,14	0,00
Directores	0,00	90.000.000,00	0,00	0,00	0,00
	319.454.122,27	2.518.363.196,90	32.452.662.254,76	47.677.826,59	4.429.764,51

b) Las operaciones del período con entes y partes relacionadas fueron las siguientes:

PARTE RELACIONADA	VENTAS GRAVADAS EN IVA	INTERESES GANADOS	ALQUILERES DE INMUEBLES GANADOS	COMPRAS	OTROS INT FINANCIEROS PERDIDOS
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2025
Emprendimientos Urbanos S.R.L.	0,00	29.300.554,13	16.777.483,19	0,00	0,00
Fid. Altos de la Cañada	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Pilares de Manantiales II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Edisur I	13.166.995,26	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Housing Manantiales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Inmob. Altos de Manantiales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Inmob. San Ignacio Village	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Inmob. Santina Norte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Manantiales	60.118.683,79	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Torres de Manantiales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fiduciaria del Sur S.A.	0,00	0,00	1.142.029,81	0,00	1.557.487,91
Grupo Edisur S.A.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jardines del Sur S.A.	0,00	871.352,71	1.142.029,81	0,00	0,00
Lake View S.A.	0,00	515.171,13	1.142.029,81	0,00	0,00
Fid. Sinpecor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Urbanizaciones Residenciales S.A.	0,00	209.410.842,73	23.120.842,77	80.028.964,05	0,00
	73.285.679,05	240.097.920,70	43.324.415,38	80.028.964,05	1.557.487,91

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2025

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

NOTA 9: HECHOS RELACIONADOS CON EL FUTURO

a) HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL PERÍODO:

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

b) COMPROMISOS FUTUROS ASUMIDOS:

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

CONVENIOS URBANÍSTICOS SUSCRITOS CON LA MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA

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

b.1) Con fecha 2 de julio de 2015, un convenio con el Departamento Ejecutivo Municipal debidamente ratificado por el Concejo Deliberante mediante la Ordenanza N° 12.428 de fecha 23 de julio de 2015, promulgada por Decreto N° 2130 del 7 de agosto de 2015, instrumento mediante el cual se ha modificado las condiciones normativas relacionadas con el fraccionamiento, uso y ocupación del suelo de una parcela con una superficie de 44.449 m2, ubicada en el sector noroeste de la Ciudad de Córdoba, en el perímetro exterior del arco suroeste de la Av. de Circunvalación. En dicho convenio Edisur S.A. y los otros titulares de dominios se constituyeron como "Iniciadores" (art. 4° Ord. 12077/12), quienes como consecuencia se comprometieron a ejecutar obras de Infraestructura por un total de \$2.596.240, y entregar al Municipio una cantidad determinada de hormigón elaborado destinado a obras viales.

Al cierre de los presentes estados contables, la Sociedad ha cumplido con este compromiso en un 100%.

b.2) Con fecha 20 de noviembre de 2015, un convenio con el Departamento Ejecutivo Municipal debidamente ratificado por el Concejo Deliberante mediante la Ordenanza N° 12.504 de fecha 30 de noviembre de 2015, promulgada por Decreto N° 009 del 6 de enero de 2016, instrumento mediante el cual se ha modificado las condiciones normativas relacionadas con el fraccionamiento, uso y ocupación del suelo de dos parcelas con una superficie de 376.915,85 m2 cada una, ubicadas en el sector noroeste de la Ciudad de Córdoba, en el perímetro exterior del arco suroeste de la Av. de Circunvalación. En dicho convenio Edisur S.A. y los otros titulares de dominios se constituyeron como "Iniciadores" (art. 4° Ord. 12077/12), quienes como consecuencia se comprometieron a ejecutar obras de Infraestructura por un total de \$23.312.523,30, y entregar y transferir al dominio público Municipal 25.043,90 m2 de superficie destinada a espacio verde adicional al establecido en la Ordenanza 8060.

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2025

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



PABLO JOSÉ CENTENO
Socio
Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

EDISUR S.A.

Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I - C.P. 5014 - Córdoba

ANEXO A

BIENES DE USO AL 30/09/2025**Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2024 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

Cifras Expresadas en Pesos

RUBROS	VALORES AL COMIENZO DEL PERÍODO	ALTAS	BAJAS	VALORES AL CIERRE DEL PERÍODO	DEPRECIACIONES				NETO RESULTANTE AL 30/09/2025	NETO RESULTANTE AL 31/12/2024	
					ACUMUL. AL COMIENZO DEL PERÍODO	BAJAS	DEL PERÍODO				ACUMUL. AL CIERRE DEL PERÍODO
							ALIC. ANUAL	MONTO			
MUEBLES Y ÚTILES	1.434.639.936,40	30.480.867,56	0,00	1.465.120.803,96	822.507.944,81	0,00	10% y 33,33%	80.597.838,82	903.105.783,63	562.015.020,33	612.131.991,59
INSTALACIONES	543.656.222,48	25.533.043,89	0,00	569.189.266,37	351.225.619,97	0,00	10%	31.123.216,20	382.348.836,17	186.840.430,20	192.430.602,51
SOFTWARE	403.625.669,80	5.041.436,01	0,00	408.667.105,81	391.971.814,34	0,00	33,33%	5.630.554,82	397.602.369,16	11.064.736,65	11.653.855,46
EQUIPAMIENTO VENTAS	575.399.612,67	112.140,40	0,00	575.511.753,07	420.987.229,52	0,00	10%	12.073.262,52	433.060.492,04	142.451.261,03	154.412.383,15
RODADOS	914.334.551,44	54.083.710,78	40.262.568,50	928.155.693,72	689.463.941,60	18.118.155,83	20%	72.424.853,47	743.770.639,24	184.385.054,48	224.870.609,84
MÁQUINAS Y EQUIPOS	3.025.144.526,63	21.242.972,27	145.906.209,69	2.900.481.289,21	2.318.232.777,80	94.839.036,30	10% y 33,33%	90.920.733,99	2.314.314.475,49	586.166.813,72	706.911.748,83
INMUEBLES	57.171.055,47	0,00	0,00	57.171.055,47	8.477.601,96	0,00	2%	910.493,84	9.388.095,80	47.782.959,67	48.693.453,51
FÁBRICA STEEL FRAME	2.345.867.640,22	32.920.391,84	0,00	2.378.788.032,06	149.946.532,71	0,00	2%	33.019.114,05	182.965.646,76	2.195.822.385,30	2.195.921.107,51
EDIFICIO CORPORATIVO	13.061.499.522,57	338.441.458,87	0,00	13.399.940.981,44	243.903.791,85	0,00	2%	182.927.888,98	426.831.680,83	12.973.109.300,61	12.817.595.730,72
TOTALES	22.361.338.737,68	507.856.021,62	186.168.778,19	22.683.025.981,11	5.396.717.254,56	112.957.192,13	-	509.627.956,69	5.793.388.019,12	16.889.637.961,99	16.964.621.483,12

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2025

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

EDISUR S.A.

Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I - C.P. 5014 - Córdoba

ANEXO B

ACTIVOS INTANGIBLES AL 30/09/2025**Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2024 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

Cifras Expresadas en Pesos

RUBROS	VALORES AL COMIENZO DEL PERÍODO	ALTAS	BAJAS	VALORES AL CIERRE DEL PERÍODO	DEPRECIACIONES				NETO RESULTANTE AL 30/09/2025	NETO RESULTANTE AL 31/12/2024	
					ACUMUL. AL COMIENZO DEL PERÍODO	BAJAS	DEL PERÍODO				ACUMUL. AL CIERRE DEL PERÍODO
							ALIC. ANUAL	MONTO			
REGISTRO DE DOMINIO	40.099.874,84	0,00	0,00	40.099.874,84	38.049.360,11	0,00	20%	837.003,61	38.886.363,72	1.213.511,12	2.050.514,73
TOTALES	40.099.874,84	0,00	0,00	40.099.874,84	38.049.360,11	0,00	-	837.003,61	38.886.363,72	1.213.511,12	2.050.514,73

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2025

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

EDISUR S.A.

Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I - C.P. 5014 - Córdoba

ANEXO C

PARTICIPACIONES PERMANENTES EN SOCIEDADES AL 30/09/2025


Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2024 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

EMISOR Y CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES	INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR														
	ACTIVIDAD PRINCIPAL	FECHA DE CIERRE	CANTIDAD DE ACCIONES	ÚLTIMOS ESTADOS CONTABLES											
				VALOR NOMINAL DE LAS ACCIONES	CAPITAL SOCIAL	AJUSTE DE CAPITAL	RESERVAS	RESULTADOS NO ASIGNADOS	RESULTADO DEL PERÍODO	PATRIMONIO NETO	PORCENTAJE DE TENENCIA ACCIONARIA	RESULTADO PROPORCIONAL AL 30/09/2025	RESULTADO PROPORCIONAL AL 30/09/2024	VALOR PATRIMONIAL PROPORCIONAL AL 30/09/2025	VALOR PATRIMONIAL PROPORCIONAL AL 31/12/2024
				\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	%	\$	\$	\$	\$
SOCIEDADES ART. 33 LEY 19.550															
Edisur Subsidiaria I SAU	Inversiones	30/09/2025	100.000	1,00	100.000,00	7.419.570,59	1.355.414.440,11	0,00	(110.823.500,55)	1.252.110.510,15	100,00%	(110.823.500,55)	(456.952.994,32)	1.269.739.476,91	1.433.449.878,26
Edisur Subsidiaria II SAU	Inversiones	30/09/2025	100.000	1,00	100.000,00	7.419.570,59	1.353.785.645,69	0,00	(110.588.896,74)	1.250.716.319,54	100,00%	(110.588.896,74)	(455.726.973,46)	1.269.097.473,76	1.434.829.833,59
TOTALES	-	-	-	-	200.000,00	14.839.141,18	2.709.200.085,80	0,00	(221.412.397,29)	2.502.826.829,69	-	(221.412.397,29)	(912.679.967,78)	2.538.836.950,67	2.868.279.711,85

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2025

AUREN S.R.L.

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



PABLO JOSÉ CENTENO
Socio

Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

EDISUR S.A.

Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I - C.P. 5014 - Córdoba

ANEXO F

COSTO DE VENTAS

POR EL PERÍODO INTERMEDIO DE NUEVE MESES INICIADO EL 01/01/2025 Y FINALIZADO EL 30/09/2025
Comparativo con el período intermedio de nueve meses iniciado el 01/01/2024 y finalizado el 30/09/2024
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras Expresadas en Pesos

	<u>30/09/2025</u>	<u>30/09/2024</u>
Existencia Inicial de Bs. de Cambio (Nota 3.4)	184.479.224.515,02	203.206.916.645,22
RECPAM de existencia inicial de Bs. de Cambio	(33.224.898.922,11)	(142.426.094.373,36)
Incorporaciones del período	46.221.241.316,76	145.088.745.459,59
Existencia Final de Bs. de Cambio (Nota 3.4)	(172.615.136.224,11)	(187.960.144.139,68)
Costo de Ventas	<u>24.860.430.685,56</u>	<u>17.909.423.591,77</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2025

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

PABLO JOSÉ CENTENO
Socio
Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.

HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

EDISUR S.A.

Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I - C.P. 5014 - Córdoba

ANEXO G

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA AL 30/09/2025

Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2024 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

RUBRO	MONTO Y CLASE DE MONEDA AL 30/09/2025	CAMBIO VIGENTE AL 30/09/2025	MONTO CONTABILIZADO AL 30/09/2025	MONTO Y CLASE DE MONEDA AL 31/12/2024	CAMBIO VIGENTE AL 31/12/2024	MONTO CONTABILIZADO AL 31/12/2024 HISTÓRICO	MONTO CONTABILIZADO AL 31/12/2024 REEXPRESADO
ACTIVO							
ACTIVO CORRIENTE							
DISPONIBILIDADES							
Caja	USD 226.089,00	1.350,00	305.220.150,00	USD 700.106,33	1.012,50	708.857.659,13	864.567.084,18
Bancos	USD 14.434,24	1.350,00	19.486.224,00	USD 5.908,79	1.012,50	5.982.649,88	7.296.813,54
Fondos en custodia/ctas. comitentes	USD 281.008,99	1.350,00	379.362.130,32	USD 12.797,11	1.012,50	12.957.073,89	15.803.256,76
Bonos	USD 0,00	1.350,00	0,00	USD 0,00	1.012,50	0,00	0,00
CRÉDITOS POR VENTAS							
Deudores por Ventas	USD 147.320,57	1.350,00	198.882.769,50	USD 26.205,00	1.012,50	26.532.562,50	32.360.770,74
Deudores por Ventas a Plazo	USD 600.641,92	1.350,00	810.866.592,00	USD 1.075.467,64	1.012,50	1.088.910.985,50	1.328.103.863,37
OTROS CRÉDITOS							
Intereses descontados a devengar	USD 215.775,96	1.350,00	291.297.548,40	USD 268.424,40	1.012,50	271.779.705,05	331.479.506,65
TOTAL ACTIVO	USD 1.485.270,68		2.005.115.414,22	USD 2.088.909,27		2.115.020.635,95	2.579.611.295,24
PASIVO							
PASIVO CORRIENTE							
DEUDAS COMERCIALES							
Oblig. a Pagar por Compra de Inm.	USD 161.000,00	1.400,00	225.400.000,00	USD 322.000,00	1.052,50	338.905.000,00	413.349.709,76
PRÉSTAMOS							
Obligaciones Negociables	USD 1.500.000,00	1.400,00	2.100.000.000,00	USD 1.500.000,00	1.052,50	1.578.750.000,00	1.925.542.126,23
Intereses Deveng. Oblig. Negoc.	USD 119.203,77	1.400,00	166.885.273,97	USD 31.164,38	1.052,50	32.800.513,70	40.005.555,59
Documentos a Pagar	USD 5.819.500,00	1.400,00	8.147.300.000,00	USD 1.150.000,00	1.052,50	1.210.375.000,00	1.476.248.963,44
PASIVO NO CORRIENTE							
PRÉSTAMOS							
Obligaciones Negociables	USD 2.750.000,00	1.400,00	3.850.000.000,00	USD 3.500.000,00	1.052,50	3.683.750.000,00	4.492.931.627,86
Documentos a Pagar	USD 300.000,00	1.400,00	420.000.000,00	USD 2.675.000,00	1.052,50	2.815.437.500,00	3.433.883.458,44
TOTAL PASIVO	USD 10.649.703,77		14.909.585.273,97	USD 9.178.164,38		9.660.018.013,70	11.781.961.441,32

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

Referencias:

USD = Dólares Estadounidenses

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2025

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.


PABLO JOSÉ CENTENO
SocioContador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.

HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

EDISUR S.A.

Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I - C.P. 5014 - Córdoba

ANEXO H

**INFORMACIÓN SOBRE GASTOS DE ACUERDO A LA CLASIFICACIÓN ESTABLECIDA
POR EL ART. 64 INC. B DE LA LEY 19.550****POR EL PERÍODO INTERMEDIO DE NUEVE MESES INICIADO EL 01/01/2025 Y FINALIZADO EL 30/09/2025
Comparativo con el período intermedio de nueve meses iniciado el 01/01/2024 y finalizado el 30/09/2024
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

Cifras Expresadas en Pesos

RUBROS	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	TOTALES AL 30/09/2025	TOTALES AL 30/09/2024
Sueldos	307.786.558,96	198.247.939,97	506.034.498,93	401.011.979,71
Cargas sociales	89.632.603,92	48.889.014,67	138.521.618,59	96.402.007,42
Capacitación	10.551.168,03	2.500.000,00	13.051.168,03	7.837.401,27
Honorarios profesionales	239.426.716,57	0,00	239.426.716,57	112.675.140,15
Gastos Institucionales	0,00	89.745.094,00	89.745.094,00	82.848.383,01
Impresos, papelería y útiles	7.382.825,79	1.426.569,33	8.809.395,12	11.707.296,36
Alquileres pagados	2.658.426,99	0,00	2.658.426,99	13.131.794,68
Comunicaciones	20.107.141,74	1.397.320,87	21.504.462,61	18.851.952,56
Depreciaciones	335.073.508,84	12.927.431,82	348.000.940,66	409.294.015,89
Seguros	0,00	40.419.137,81	40.419.137,81	39.706.432,96
Movilidad y viáticos	56.031.475,95	4.751.235,06	60.782.711,01	11.728.610,24
Gastos de oficina	74.247.722,52	5.691.228,52	79.938.951,04	203.831.016,41
Gastos de post-venta	0,00	159.024.099,73	159.024.099,73	109.272.111,67
Eventos	0,00	4.786.964,52	4.786.964,52	55.091.707,94
Gastos Generales	266.901.748,91	194.854.557,08	461.756.305,99	678.706.996,76
Imp. s/los Ing. Brutos	0,00	471.100.099,93	471.100.099,93	319.163.516,43
Contrib. Com. Ind. Mun. Cba.	0,00	254.779.441,92	254.779.441,92	228.881.278,05
Impuestos y tasas vs.	0,00	173.759.450,73	173.759.450,73	80.111.405,54
Servicios varios	116.506.035,90	6.154.646,63	122.660.682,53	80.092.217,33
Publicidad	0,00	242.317.946,79	242.317.946,79	417.696.013,98
Expensas y seguridad	0,00	265.432.219,44	265.432.219,44	201.884.972,47
TOTALES AL 30/09/2025	1.526.305.934,12	2.178.204.398,82	3.704.510.332,94	--
TOTALES AL 30/09/2024	1.484.184.712,77	2.095.741.538,06	--	3.579.926.250,83


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

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2025

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

EDISUR S.A.

**ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

EDISUR S.A.

Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I - C.P. 5014 - Córdoba

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL CONSOLIDADO AL 30/09/2025

Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2024 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

ACTIVO	30/09/2025	31/12/2024	PASIVO	30/09/2025	31/12/2024
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Disponibilidades	1.762.355.696,64	1.493.664.549,78	Deudas Comerciales	5.220.712.090,65	4.738.444.050,68
Créditos por Ventas	3.384.705.603,12	3.950.899.231,81	Remuneraciones y Cargas Sociales	1.039.491.947,91	952.657.985,58
Otros Créditos	4.553.109.334,75	4.115.174.670,29	Cargas Fiscales	677.598.626,68	676.251.695,43
Bienes de Cambio	86.903.443.862,27	94.583.342.734,11	Anticipos de Clientes	52.094.321.066,47	77.358.269.571,15
			Préstamos	14.161.368.246,30	9.305.617.456,71
			Otras Deudas	6.002.281.686,83	6.768.221.591,80
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	<u>96.603.614.496,78</u>	<u>104.143.081.185,99</u>	TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	<u>79.195.773.664,84</u>	<u>99.799.462.351,35</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Créditos por Ventas	2.242.826.794,13	3.297.881.431,46	Remuneraciones y Cargas Sociales	2.380.014,99	4.695.835,57
Bienes de Cambio	85.711.692.361,84	89.895.881.780,91	Cargas Fiscales	49.906.775.705,92	46.544.279.738,78
Otros activos	32.452.662.254,76	36.271.830.989,04	Anticipos de Clientes	2.405.439.638,77	1.537.691.948,29
Bienes de Uso	16.889.637.961,99	16.964.621.483,12	Préstamos	6.436.444.221,18	12.285.745.832,03
Activos Intangibles	1.213.511,12	2.050.514,73	Otras Deudas	4.306.920.538,30	4.252.473.349,40
Participaciones Permanentes en Sociedades	2.560.373.225,24	2.890.666.451,14			
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE	<u>139.858.406.109,08</u>	<u>149.322.932.650,40</u>	TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE	<u>63.057.960.119,16</u>	<u>64.624.886.704,07</u>
			TOTAL DEL PASIVO	<u>142.253.733.784,00</u>	<u>164.424.349.055,42</u>
			Participación de terceros en soc. controladas	0,00	0,00
			PATRIMONIO NETO	<u>94.208.286.821,86</u>	<u>89.041.664.780,97</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u>236.462.020.605,86</u>	<u>253.466.013.836,39</u>	TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	<u>236.462.020.605,86</u>	<u>253.466.013.836,39</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2025

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios
Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.PABLO J. CENTENO
Socio
Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

EDISUR S.A.

Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I - C.P. 5014 - Córdoba

**ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO
POR EL PERIODO INTERMEDIO DE NUEVE MESES INICIADO EL 01/01/2025 Y FINALIZADO EL 30/09/2025
Comparativo con el período intermedio de nueve meses iniciado el 01/01/2024 y finalizado el 30/09/2024
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

Cifras expresadas en Pesos

	<u>30/09/2025</u>	<u>30/09/2024</u>
Ingresos por Ventas	36.419.418.753,14	18.643.965.678,27
Costo de Ventas	(24.860.430.685,56)	(17.909.423.591,77)
Resultado Bruto	<u>11.558.988.067,58</u>	<u>734.542.086,50</u>
Resultado por valuación de bienes de cambio al Valor Neto de Realización	9.197.058.178,12	15.847.719.467,68
Gastos de administración	(1.529.433.188,48)	(1.488.983.646,20)
Gastos de comercialización	(2.178.204.398,82)	(2.095.741.538,06)
Resultado de inversiones en entes relacionados	(330.293.224,95)	(1.030.226.880,40)
Resultados financieros y por tenencia (incluyendo RECPAM)	(13.018.991.311,53)	(17.736.421.064,28)
Otros ingresos y egresos	5.027.915.898,96	6.746.560.290,71
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias y participación de terceros en soc. controladas	<u>8.727.040.020,88</u>	<u>977.448.715,95</u>
Impuesto a las Ganancias	(3.560.417.979,99)	(286.929.394,26)
Resultado antes de participación de terceros en Sociedades Controladas	<u>5.166.622.040,89</u>	<u>690.519.321,69</u>
Participación de terceros en Sociedades Controladas	0,00	0,00
Resultado del período: Ganancia	<u>5.166.622.040,89</u>	<u>690.519.321,69</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2025

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO J. CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

EDISUR S.A.

Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I - C.P. 5014 - Córdoba

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO
POR EL PERIODO INTERMEDIO DE NUEVE MESES INICIADO EL 01/01/2025 Y FINALIZADO EL 30/09/2025
Comparativo con el período intermedio de nueve meses iniciado el 01/01/2024 y finalizado el 30/09/2024
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

<u>VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>	<u>30/09/2025</u>	<u>30/09/2024</u>
Efectivo al Inicio	1.493.664.549,78	10.216.850.105,84
Efectivo al cierre	1.762.355.696,64	4.441.288.045,79
Aumento (Disminución) neta del efectivo	<u>268.691.146,86</u>	<u>(5.775.562.060,05)</u>
<u>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>		
<u>ACTIVIDADES OPERATIVAS</u>		
Resultado del período: Ganancia	5.166.622.040,89	690.519.321,69
Más: Intereses sobre deudas devengados en el período	2.724.296.800,96	6.456.147.360,93
e Impuesto a las Ganancias devengado en el período	3.560.417.979,99	286.929.394,23
Variación neta por difer. de cotización de Oblig. Negociables (incluido Recpam)	435.276.245,91	(4.551.821.138,10)
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:		
Depreciación de Bienes de Uso	509.627.956,69	528.107.407,86
Amortización de Activos Intangibles	837.003,61	1.241.541,31
Cambios en Activos y Pasivos Operativos:		
Disminución (Aumento) en Créditos por Ventas	1.621.248.266,02	(1.259.492.025,81)
(Aumento) Disminución en Otros Créditos	(14.328.645,75)	1.056.340.710,37
Disminución en Bienes de Cambio	11.864.088.290,91	15.246.772.505,54
Aumento en Deudas Comerciales	482.268.039,99	194.926.518,26
Aumento en Remun. y Cs. Sociales	84.518.141,75	80.967.693,96
(Disminución) en Cargas Fiscales	(203.440.300,18)	(334.806.210,49)
(Disminución) en Anticipos de Clientes	(24.396.200.814,20)	(8.814.748.841,85)
(Disminución) en Otras Deudas	(712.322.209,07)	(500.975.728,41)
Sub-Total	<u>(10.763.704.270,23)</u>	<u>6.198.333.570,74</u>
Flujo neto de Efectivo generado por las actividades operativas	<u>1.122.908.797,52</u>	<u>9.080.108.509,49</u>
<u>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>		
Adquisición neta de Bienes de Uso y Activos Intangibles	(434.644.435,56)	(3.093.820.371,18)
Inversión en Fideicomisos	3.819.168.734,28	(10.535.280.365,71)
Participación en Sociedades	330.293.225,95	1.030.226.704,74
Flujo neto de Efectivo (utilizado en) generado por las actividades de inversión	<u>3.714.817.524,67</u>	<u>(12.598.874.032,15)</u>
<u>ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u>		
(Pago) Toma de Endeudamiento Bancario y Financiero	(547.188.538,93)	4.096.533.687,10
(Pago de amortización/rescate) de Obligac. Negociables	(903.750.000,00)	0,00
(Aumento) Disminución de Préstamos Otorgados	(422.776.525,78)	13.945.083,76
Intereses sobre deudas pagados en el período	(2.695.320.110,62)	(6.367.275.308,25)
Flujo neto de Efectivo (utilizado en) las actividades de financiación	<u>(4.569.035.175,33)</u>	<u>(2.256.796.537,39)</u>
Aumento (Disminución) neta del efectivo	<u>268.691.146,86</u>	<u>(5.775.562.060,05)</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2025

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO J. CENTENO
Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

EDISUR S.A.

Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I - C.P. 5014 - Córdoba

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS **POR EL PERIODO INTERMEDIO DE NUEVE MESES INICIADO EL 01/01/2025 Y FINALIZADO EL 30/09/2025** **expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

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

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

NOTA 1: NORMAS CONTABLES

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

1.1 Bases de consolidación

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

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

SOCIEDADES	Fecha de cierre del período	Porcentaje de participación sobre el capital
		%
Edisur Subsidiaria I SAU	30/09/2025	100,00
Edisur Subsidiaria II SAU	30/09/2025	100,00

Véase nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2025
AUREN S.R.L.
Reg. Soc. Profesionales Universitarios
Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO J. CENTENO
Socio
Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente



INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

Señores Presidente y Directores de
EDISUR S.A.
CUIT 30-70941894-3
Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I
C.P. 5014 - CÓRDOBA

I-Informe sobre los estados contables de períodos intermedios

a) Identificación de los estados contables de período intermedio objeto de la revisión

Hemos revisado los estados contables adjuntos de **EDISUR S.A.**, que comprenden el estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2025, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al período de nueve meses finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas N°1 a 9 y los anexos A, B, C, F, G y H.

Además, hemos revisado los estados contables consolidados adjuntos de **EDISUR S.A.** con sus sociedades controladas, los que se presentan como información complementaria, y que comprenden el estado de situación patrimonial consolidado al 30 de septiembre de 2025, los estados consolidados de resultados y de flujo de efectivo correspondientes al período de nueve meses finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en la nota N° 1.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2024 y al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 (expresados en moneda homogénea a la fecha de cierre) son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del período intermedio actual.

b) Responsabilidades de la Dirección de EDISUR S.A. en relación con los estados contables

La Dirección de **EDISUR S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos correspondientes al período intermedio mencionado precedentemente de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) y aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas (C.P.C.E.) de Córdoba, y del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de los estados contables libres de incorrecciones significativas.

c) Responsabilidades de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados contables adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en el capítulo IV de la Resolución Técnica N° 37 de la F.A.C.P.C.E. y de la Resolución N° 27/14 y demás resoluciones reglamentarias del C.P.C.E. de Córdoba.

Una revisión de los estados contables de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomemos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

//



Gral. Simón Bolívar 542
X5000JZL - Córdoba (Argentina)
+54 351 4238609
www.auren.com

//

d) Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables adjuntos de **EDISUR S.A.** mencionados en la sección “Identificación de los estados contables de períodos intermedios objeto de la revisión” de este informe, correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las Normas Contables Profesionales Argentinas.

e) Otras cuestiones

Los estados contables de las sociedades controladas: Edisur Subsidiaria I SAU y Edisur Subsidiaria II SAU correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 fueron revisados por otro contador, quien expresó una conclusión favorable sobre dichos estados contables de período intermedio el 7 de noviembre de 2025. El mismo profesional revisó los estados contables de las mencionadas sociedades correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 y expresó una conclusión favorable sobre dichos estados contables de período intermedio el 5 de noviembre de 2024.

II- Información especial sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

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

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


<u>Estado de Situación Patrimonial</u>	<u>30/09/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Activo	\$ 236.461.516.447,96	\$ 253.465.698.811,53
Pasivo	\$ 142.253.229.626,10	\$ 164.424.034.030,56
Patrimonio Neto	\$ 94.208.286.821,86	\$ 89.041.664.780,97


<u>Estado de Resultados</u>	<u>30/09/2025</u>	<u>30/09/2024</u>
Resultado del período: Ganancia	\$ 5.166.622.040,89	\$ 690.519.321,69

c) Según surge de los registros contables de la entidad, el pasivo devengado al 30 de septiembre de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 93.138.378,20, no exigibles a dicha fecha.

Córdoba, 11 de noviembre de 2025.

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

 Firmado digitalmente por
CENTENO PABLO
JOSE
Fecha: 11/11/2025
17:32:29
Razón: PABLO JOSE
CENTENO



PABLO JOSÉ CENTENO
Socio
Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.

LEGALIZACION DE TRAMITES CON FIRMA DIGITAL

Nº 786165

COMITENTE

CUIT 30709418943	DENOMINACIÓN / NOMBRE / RAZÓN SOCIAL EDISUR S.A.		
FECHA DE INGRESO 12/11/2025	ID DE LA PRESENTACIÓN 0403223	FECHA DE CIERRE 30/09/2025	PERIODO 2025

CONTADOR CERTIFICANTE

CUIT 20165022913	MATRICULA PROFESIONAL 10-08457-3	NOMBRE Y APELLIDO PABLO JOSE CENTENO	
ESTUDIO PROFESIONAL CUIT 30715450190		MATRICULA 21-00053-1	
DENOMINACION DEL ESTUDIO ESTUDIO CONTABLE AUREN SRL			

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

CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONOMICAS DE CORDOBA

LEGALIZACIÓN
Nº 786165

El CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONOMICAS DE CORDOBA de acuerdo con las facultades otorgadas por la ley Nacional Nº 20488 (art. 21, inc. I) y Ley Pcial. Nº 10.051, legaliza la presente actuación profesional y declara que consta en sus registros que PABLO JOSE CENTENO, CUIT Nº 20165022913 a quien la autoridad certificante le ha expedido el certificado de firma digital con el cual se ha firmado la actuación profesional, se encuentra inscripto en la matrícula de CONTADOR PUBLICO Nº 10-08457-3 de este Consejo.

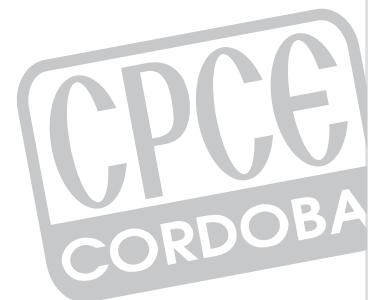


Fecha de Cierre:		30/09/2025
Activo:	\$	236,461,516,447.96
Pasivo:	\$	142,253,229,626.10
P. Neto:	\$	94,208,286,821.86
Resultado:	\$	5,166,622,040.89
Var.E.F.E.:	\$	268,691,146.86

Lugar y fecha: CORDOBA, miércoles 12 de noviembre de 2025



OBLEA Nº 0101228333



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

Cra. Romina Carando

SECRETARIA TECNICA

CONSEJO PROFESIONAL
DE CIENCIAS ECONÓMICAS
DE CÓRDOBA

Firmado digitalmente
por CARANDO
Romina Paula
Fecha: 2025.11.12
09:42:24 -03'00'

FIRMA DEL REPRESENTANTE DEL CONSEJO PROFESIONAL



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



INFORME DE REVISIÓN DEL SÍNDICO

Señores Accionistas de

EDISUR S.A.

CUIT 30-70941894-3

Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I

C.P. 5014 - CORDOBA

Informe sobre los controles realizados como síndico respecto de los estados contables intermedios

En mi carácter de síndico de **EDISUR S.A.**, informo que he efectuado una revisión de los documentos detallados en el párrafo siguiente. Los documentos citados son responsabilidad de la Dirección de la Sociedad.

DOCUMENTOS EXAMINADOS

- a) Estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2025.
- b) Estado de resultados por el período intermedio de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.
- c) Estado de evolución del patrimonio neto por el período intermedio de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.
- d) Estado de flujo de efectivo por el período intermedio de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.
- e) Información complementaria contenida en notas N°1 a 9, anexos A, B, C, F, G y H, y estados contables consolidados.

RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

La Dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

RESPONSABILIDAD DEL SÍNDICO

Mi examen fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Dichas normas requieren que el examen de los estados contables trimestrales se efectúe de acuerdo con las normas aplicables a encargos de revisión de estados contables correspondientes a períodos intermedios, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Mi responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados contables adjuntos basada en mi revisión. He llevado a cabo mi revisión de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de independencia y las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de Córdoba.

///

///

Una revisión de los estados contables de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no me permite obtener seguridad de que tome conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expreso opinión de auditoría.

Dado que no es responsabilidad del síndico efectuar un control de gestión, el examen no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva de la Dirección.

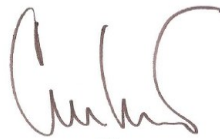
CONCLUSIÓN

Sobre la base de mi revisión, nada llamó mi atención que me hiciera pensar que los estados contables adjuntos de **EDISUR S.A.** correspondientes al período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Los estados contables adjuntos surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
- b) Según surge de los registros contables de la entidad, el pasivo devengado al 30 de septiembre de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 93.138.378,20, no exigibles a dicha fecha.

Córdoba, 11 de noviembre de 2025.



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