

EDISUR S.A.

**ESTADOS CONTABLES
al 31 de diciembre de 2025**

EDISUR S. A.

Estados contables al 31 de diciembre de 2025

Índice

Composición del Directorio y de la Sindicatura

Carátula de los Estados Contables

Estados Contables Separados:

Estado de Situación Patrimonial

Estado de Resultados

Estado de Evolución del Patrimonio Neto

Estado de Flujo de Efectivo

Notas N° 1 a 8

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

Notas N° 1 a 5 a los Estados Contables Consolidados

Anexos A, B, F, G y H

Informe de auditoría emitido por los auditores independientes

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 EJERCICIO NÚMERO 21 INICIADO EL 01 DE ENERO DE 2025, EXPRESADO EN MONEDA HOMOGÉNEA (PESOS) DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2025, FECHA DE CIERRE DEL PRESENTE EJERCICIO.

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

EDISUR S.A.

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

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL SEPARADO AL 31/12/2025

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

Cifras expresadas en Pesos

ACTIVO		31/12/2025	31/12/2024	PASIVO		31/12/2025	31/12/2024
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>				<u>PASIVO CORRIENTE</u>			
Caja y Bancos	(Nota 3.1)	2.771.064.631,55	1.611.017.185,49	Proveedores de bienes y servicios	(Nota 3.9)	4.001.537.612,17	5.110.480.514,66
Inversiones Financieras	(Nota 3.2)	1.560.983.108,78	0,00	Deudas laborales y previsionales	(Nota 3.10)	1.173.863.308,42	1.027.505.397,32
Cuentas por cobrar a clientes en moneda	(Nota 3.3)	21.742.940.602,42	47.519.551.418,76	Deudas Fiscales	(Nota 3.11)	186.735.905,98	729.333.628,93
Créditos impositivos	(Nota 3.4)	1.749.058.902,38	1.575.491.859,84	Deudas en especie	(Nota 3.12)	20.710.484.339,51	83.436.071.197,89
Créditos con partes relacionadas	(Nota 3.5)	2.782.585.659,84	2.401.078.569,57	Préstamos y otros pasivos financieros	(Nota 3.13)	13.447.094.520,25	10.036.731.237,16
Otras cuentas por cobrar en moneda	(Nota 3.6)	525.223.715,69	485.726.695,83	Deudas con partes relacionadas	(Nota 3.14)	131.000.000,00	368.336.529,44
Bienes de Cambio	(Nota 3.7)	54.154.549.860,96	58.756.223.280,90	Otras Deudas	(Nota 3.15)	6.436.171.555,85	6.869.854.478,83
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE		85.286.406.481,62	112.349.089.010,39	TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE		46.086.887.242,18	107.578.312.984,23
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>				<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>			
Cuentas por cobrar a clientes en moneda	(Nota 3.3)	2.139.958.420,70	3.556.985.845,77	Deudas laborales y previsionales	(Nota 3.10)	1.861.875,95	5.064.772,94
Créditos con partes relacionadas	(Nota 3.5)	1.684.788.235,89	5.169.879.614,67	Deudas Fiscales	(Nota 3.11)	4.379.735,72	454.111,50
Bienes de Cambio	(Nota 3.7)	93.249.860.970,67	96.958.725.088,47	Deudas en especie	(Nota 3.12)	2.594.427.642,57	1.658.503.681,49
Bienes de Uso	(Anexo A)	18.150.283.918,98	18.297.479.684,55	Préstamos y otros pasivos financieros	(Nota 3.13)	6.818.306.563,95	13.250.999.145,20
Activos Intangibles	(Anexo B)	1.001.759,19	2.211.617,38	Deudas con partes relacionadas	(Nota 3.14)	408.125.425,93	61.762.447,29
Partic. permanentes en otras entidades	(Nota 3.8, Anexo C)	29.468.141.391,61	37.045.349.361,32	Otras Deudas	(Nota 3.15)	4.520.025.090,16	4.586.577.118,58
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE		144.694.034.697,04	161.030.631.212,16	Pasivo neto por impuesto diferido	(Nota 6)	57.689.910.121,57	50.200.651.078,66
				TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE		72.037.036.455,85	69.764.012.355,66
				TOTAL DEL PASIVO		118.123.923.698,03	177.342.325.339,89
				PATRIMONIO NETO			
				(según estado correspondiente)		111.856.517.480,63	96.037.394.882,66
TOTAL DEL ACTIVO		229.980.441.178,66	273.379.720.222,55	TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		229.980.441.178,66	273.379.720.222,55

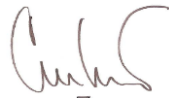
Las Notas y los Anexos que se acompañan, forman parte integrante de estos Estados Contables.

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

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: 16/03/2026

13:56:18

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 SEPARADO
POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2025 Y FINALIZADO EL 31/12/2025
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2024 y finalizado el 31/12/2024
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras Expresadas en Pesos

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Ingresos netos por la venta de bienes y prestación de servicios	61.492.446.313,54	57.775.114.378,79
Costo de los bienes vendidos y servicios prestados (Anexo F)	(27.095.448.168,65)	(34.993.614.015,84)
Ganancia Bruta	<u>34.396.998.144,89</u>	<u>22.781.500.362,95</u>
Gastos de Comercialización (Anexo H)	(3.112.421.400,02)	(3.025.425.860,06)
Gastos de Administración (Anexo H)	(2.400.053.955,32)	(2.454.983.167,00)
Resultado por participaciones perm. en otras entidades (Nota 3.16)	6.568.043.904,40	4.686.029.522,71
Resultados financieros y por tenencia (incluyendo RECPAM) (Nota 3.17)	(13.042.444.215,17)	(15.287.997.200,84)
Otros Ingresos y Egresos netos (Nota 3.18)	899.260.665,18	28.147.321,91
Ganancia antes del Impuesto a las Ganancias	<u>23.309.383.143,96</u>	<u>6.727.270.979,67</u>
Impuesto a las Ganancias (Nota 6.b)	(7.490.260.545,99)	(2.238.989.748,01)
Ganancia del ejercicio	<u>15.819.122.597,97</u>	<u>4.488.281.231,66</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

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 SEPARADO
POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2025 Y FINALIZADO EL 31/12/2025
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2024 y finalizado el 31/12/2024
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

RUBROS	Aportes de los Propietarios			Resultados Acumulados					TOTAL AL 31/12/2025	TOTAL AL 31/12/2024
	Capital Suscripto	Ajustes del Capital	Total	Ganancias Reservadas			Resultados no Asignados	Total		
				Reserva Legal	Reserva Facultativa	Total				
Saldos al inicio del ejercicio reexpresados	9.900.000,00	2.198.287.719,43	2.208.187.719,43	441.637.543,99	88.899.288.387,58	89.340.925.931,57	4.488.281.231,66	93.829.207.163,23	96.037.394.882,66	91.927.410.383,45
Asignación de Resultados (1)					4.488.281.231,66	4.488.281.231,66	(4.488.281.231,66)	0,00	0,00	0,00
Distribución de Dividendos (2)						0,00	0,00	0,00	0,00	(378.296.732,45)
Ganancia del ejercicio							15.819.122.597,97	15.819.122.597,97	15.819.122.597,97	4.488.281.231,66
Saldos al cierre del ejercicio	9.900.000,00	2.198.287.719,43	2.208.187.719,43	441.637.543,99	93.387.569.619,24	93.829.207.163,23	15.819.122.597,97	109.648.329.761,20	111.856.517.480,63	96.037.394.882,66

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.

(2) según Acta de Asamblea General Ordinaria de fecha 16/12/2024.

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

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 SEPARADO
POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2025 Y FINALIZADO EL 31/12/2025
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2024 y finalizado el 31/12/2024
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

VARIACIONES DEL EFECTIVO	31/12/2025	31/12/2024
Efectivo y sus equivalentes al inicio (Notas 3.1 y 3.2)	1.611.017.185,49	10.945.184.960,99
Efectivo y sus equivalentes al cierre (Nota 3.1 y 3.2)	4.332.047.740,33	1.611.017.185,49
Aumento (Disminución) neta del efectivo	2.721.030.554,84	(9.334.167.775,50)
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Ganancia del ejercicio	15.819.122.597,97	4.488.281.231,66
Más: Intereses sobre deudas devengados en el ejercicio	3.949.274.496,02	7.963.356.475,93
Impuesto a las Ganancias devengado en el ejercicio	7.490.260.545,99	2.238.989.748,01
Variación neta por difer. de cotización de Oblig. Negociables (incluido RECPAM)	270.996.478,03	(4.940.492.899,88)
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:		
Depreciación de Bienes de Uso (Anexo A)	761.276.123,93	774.762.482,14
Depreciación de Activos Intangibles (Anexo B)	1.209.858,19	1.791.914,50
Cambios en Activos y Pasivos Operativos:		
Disminución / (Aumento) en Cuentas por Cobrar a Clientes en Moneda	27.193.638.241,41	(557.951.674,95)
(Aumento) / Disminución en Créditos Impositivos	(173.567.042,54)	167.977.409,04
Disminución en Otras Cuentas por Cobrar en Moneda	108.422.094,21	1.192.274.874,42
Disminución en Bienes de Cambio	8.310.537.537,74	18.719.862.114,52
(Disminución) en Proveedores de Bienes y Servicios	(1.108.942.902,49)	(1.021.570.077,08)
Aumento en Deudas Previsionales y Laborales	143.155.014,11	47.572.260,24
(Disminución) en Deudas Fiscales	(8.009.773.582,27)	(2.182.154.270,18)
(Disminución) en Deudas en Especie	(61.789.662.897,30)	(23.405.537.473,78)
Aumento en Deudas con Partes Relacionadas	109.026.449,20	15.299.326,14
(Disminución) / Aumento en Otras Deudas	(500.234.951,40)	2.348.920.996,43
Aumento en Pasivo por Impuesto Diferido	7.489.259.042,91	1.812.683.758,58
Sub-Total	(27.465.657.014,30)	(2.086.068.359,98)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	63.997.103,71	7.664.066.195,74
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
(Aumento neto) de Bienes de Uso y Activos Intangibles	(614.080.358,36)	(3.721.719.370,07)
Disminución / (Aumento) en Otros Activos	3.485.091.378,78	(5.902.004.847,31)
Disminución en Participaciones permanentes en otras entidades	7.577.207.969,71	1.076.918.413,98
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades de inversión	10.448.218.990,13	(8.546.805.803,40)
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
(Pago) / Toma de Endeudamiento Bancario y Financiero	(1.138.283.804,00)	2.087.792.068,39
(Pago de amortización/rescate) de Obligac. Negociables	(2.013.750.000,00)	0,00
Disminución de Préstamos Otorgados	(529.426.204,34)	(2.127.022.072,99)
(Pago) de dividendos	0,00	(378.296.732,45)
(Pago) de Intereses sobre deudas del ejercicio	(4.109.725.530,66)	(8.033.901.430,79)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) las actividades de financiación	(7.791.185.539,00)	(8.451.428.167,84)
Aumento (Disminución) neta del efectivo	2.721.030.554,84	(9.334.167.775,50)

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

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

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 SEPARADOS **POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2025 Y FINALIZADO EL 31/12/2025** **Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2024 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

NOTA 1: INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD

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

Las principales actividades de la Sociedad son las siguientes:

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

(ii) Construcción de departamentos en condominio.

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

(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: NOTAS GENERALES A LOS ESTADOS CONTABLES

2.1 Bases de preparación de los estados contables

Los presentes estados contables están expresados en pesos en moneda homogénea de cierre (Nota 2.3) y han sido preparados de conformidad con la Resolución Técnica N° 54 - T.O. RT 59 -, (RT 54), emitida por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), adoptada por la Resolución N° 35/2024 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de Córdoba (CPCECBA).

Esta resolución fue aplicada por la entidad a partir del 01 de enero de 2025, utilizando el enfoque retroactivo simplificado, por lo que la entidad ha aplicado los cambios de la norma retroactivamente sólo readecuando las cifras comparativas incluidas en el estado de situación patrimonial y notas y anexos relacionados.

2.2 Clasificación de la entidad

De acuerdo con lo establecido por la referida norma, la entidad no reviste el carácter de entidad pequeña ni mediana, clasificando como " restante entidad".

2.3 Unidad de medida

Información general

Los presentes estados contables han sido preparados en moneda homogénea a fecha de cierre del presente ejercicio, reconociendo en forma integral los efectos de la inflación de conformidad con lo establecido en la RT 54, en virtud de haberse determinado la existencia de un contexto de alta inflación.

Con fines comparativos, se incluyen cifras patrimoniales al cierre del ejercicio anterior y de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo, por el ejercicio económico finalizado en esa fecha (ver Nota 2.5). Dichas cifras han sido expresadas en moneda de cierre del presente ejercicio, de acuerdo con lo señalado en el párrafo siguiente, a fin de permitir su comparabilidad y sin que el ajuste practicado modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio comparativo.

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

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: NOTAS GENERALES A LOS ESTADOS CONTABLES (Continuación)

2.3 Unidad de medida (continuación)

Descripción del proceso de expresión a moneda de cierre

A efectos de expresar las diferentes partidas y rubros que integran los estados contables, la entidad deberá, entre otras cosas:

- Determinar el momento de origen de las partidas (o el momento de su último ajuste, según corresponda).
- Calcular los coeficientes de ajuste aplicables. A tal efecto se utiliza el índice de precios FACPCE. La variación del índice utilizado para el ajuste de los estados contables ha sido del 31,55 % en el ejercicio económico finalizado el 31/12/2025, y del 117,76% en el ejercicio finalizado el 31/12/2024.
- Aplicar los coeficientes de ajuste a los importes de las partidas anticuadas para expresarlas en moneda de cierre. A este respecto, las partidas que deberán ajustarse serán aquellas que no estén expresadas en moneda de cierre.

La aplicación del proceso de ajuste por inflación establecido en la RT 54 permite el reconocimiento de las ganancias y pérdidas derivadas del mantenimiento de activos y pasivos expuestos a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda a lo largo del ejercicio. Tales ganancias y pérdidas se exponen en el rubro "Resultados financieros y por tenencia (incluyendo el RECPAM)" del Estado de Resultados.

Para la preparación de los presentes estados contables, el órgano de administración de la entidad ha utilizado las siguientes simplificaciones dispuestas por la RT 54 :

- No ha presentado la nota requerida por el párrafo 659 de la RT 54.
- Optó por presentar en una sola línea a los resultados financieros y por tenencia, incluyendo al resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM), denominada "Resultados financieros y por tenencia (incluyendo al RECPAM)".
- No ha presentado la nota requerida del inciso f), del párrafo 599.

Los presentes estados contables deben ser leídos e interpretados considerando las limitaciones que la utilización de las dispensas antes mencionadas podría provocar sobre la información en ellos contenida.

2.4 Uso de estimaciones en la preparación de los presentes estados contables

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.

Las estimaciones que tienen un riesgo significativo de causar ajustes al importe de los activos y pasivos durante el siguiente ejercicio se detallan a continuación:

Impuesto a las ganancias corriente y diferido

La entidad evalúa periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones impositivas respecto a situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación considerando la probabilidad de que la autoridad fiscal acepte cada tratamiento, y, en caso de corresponder, registra provisiones impositivas para reflejar el efecto de la incertidumbre para cada tratamiento en función del importe que estima se deberá pagar a las autoridades fiscales. Si el resultado fiscal final con respecto a los tratamientos inciertos es diferente de los importes que se reconocieron, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a las ganancias y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

El activo por impuesto diferido se revisa en cada cierre de ejercicio y se reduce en función de la probabilidad de que la base imponible sea suficiente y esté disponible para permitir que estos activos sean recuperados total o parcialmente. Al evaluar la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido, se considera si es probable que alguno o todos los activos por impuesto diferido no se realicen. La realización de activos por impuesto diferido depende de la generación de ganancias imponibles futuras en los ejercicios en los cuales estas diferencias temporarias sean deducibles. La entidad considera la reversión programada de los pasivos por impuesto diferido, las ganancias imponibles futuras proyectadas y las estrategias de planificación impositivas para realizar esta evaluación. La generación de ganancias imponibles en el futuro podría diferir de la estimada afectando la deducibilidad de los activos por impuesto diferido.

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 periodos 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.

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

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: NOTAS GENERALES A LOS ESTADOS CONTABLES (Continuación)

2.6 Políticas contables sobre criterios de medición

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

Caja y Bancos: Se han valuado a su valor nominal.

Inversiones financieras: Los fondos comunes de inversión han sido medidos a su valor razonable en base a su valor de cotización de cada cuota-parte vigente al cierre de cada ejercicio.

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

Cuentas por cobrar a clientes en moneda, créditos impositivos, créditos con partes relacionadas, otras cuentas por cobrar en moneda: La entidad segrega los componentes financieros implícitos en operaciones de cobro diferido cuando el plazo, de por lo menos una de las cuotas pactadas, supera los doce meses contado desde la fecha de la operación. En el resto de los casos se miden a su valor nominal.

Las partidas que, de conformidad con la anterior norma contable RT 17, se reconocían, medían y presentaban como Bienes de cambio, se reconocen en los presentes Estados Contables como "Derechos a facturar a clientes", y se presentan dentro del rubro "Cuentas por cobrar a clientes en moneda" de acuerdo a la norma vigente (RT 54).

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 en construcción y demás bienes de cambio se valoraron 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.

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

Participaciones Permanentes en otras entidades: han sido valuadas a su valor patrimonial proporcional determinado en base a estados contables de las entidades emisoras, preparados siguiendo las mismas normas contables utilizadas por la Sociedad.

Las participaciones en entidades con patrimonio neto negativo se exponen en el rubro "Otros Pasivos" en el Estado de Situación Patrimonial.

Proveedores de bienes y servicios, deudas laborales y previsionales, deudas fiscales, deudas con partes relacionadas y otras deudas: Las deudas sobre las que se segregaron componentes financieros implícitos o tienen componentes financieros explícitos, se midieron a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. En el resto de los casos se midieron a su valor nominal.

La entidad segrega los componentes financieros implícitos en operaciones de pago diferido cuando el plazo, de por lo menos una de las cuotas pactadas, supera los doce meses contados desde la fecha de la operación.

Deudas en especie: Los Anticipos de Clientes se valúan al importe reexpresado de las sumas recibidas.

Préstamos y otros pasivos financieros: Se midieron a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Costos Financieros: De acuerdo a lo establecido en la sección 136 b) de la Resolución Técnica N° 54 de la F.A.C.P.C.E., la Sociedad ha activado 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.

2.7 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 financieras de rápida realización.

El citado estado ha sido confeccionado aplicando el método indirecto establecido por la RT N° 54 de la F.A.C.P.C.E.

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

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:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
3.1 CAJA Y BANCOS		
Cajas	313.057.682,23	87.592.193,60
Cajas en Mon. Extranjera (Anexo G)	2.171.698.629,10	932.493.464,38
Bancos	119.015.126,63	267.843.115,30
Bancos en Moneda Extranjera (Anexo G)	29.401.372,00	7.870.101,76
Fondos en custodia / cuentas comitentes	49.860,19	242.338.138,37
Fondos en custodia / cuentas comitentes en Mon. Extranjera (Anexo G)	137.841.961,40	17.044.870,10
Valores en cartera y otros valores	0,00	55.835.301,98
TOTAL	<u><u>2.771.064.631,55</u></u>	<u><u>1.611.017.185,49</u></u>
3.2 INVERSIONES FINANCIERAS		
Fondos comunes de inversión	1.240.454.614,78	0,00
Fondos comunes de inversión en Moneda Extranjera (Anexo G)	320.528.494,00	0,00
TOTAL	<u><u>1.560.983.108,78</u></u>	<u><u>0,00</u></u>
3.3 CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES EN MONEDA		
<u>Corrientes:</u>		
Deudores por Ventas	1.204.608.607,62	607.454.846,67
Deudores por Ventas en Mon. Extranjera (Anexo G)	256.542.000,00	34.903.257,10
Deudores por Ventas entes relacionadas (Nota 7.a)	67.620.948,41	99.502.346,23
Derechos a facturar a clientes	17.731.568.555,20	43.258.242.169,87
Deudores por Ventas a Plazo	1.626.172.461,59	2.086.999.894,38
Deudores por Ventas a Plazo en Mon. Extranjera (Anexo G)	856.428.029,60	1.432.448.904,51
Subtotal Corrientes	<u>21.742.940.602,42</u>	<u>47.519.551.418,76</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Deudores por Ventas a Plazo	2.139.958.420,70	3.556.985.845,77
Subtotal No Corrientes	<u>2.139.958.420,70</u>	<u>3.556.985.845,77</u>
TOTAL	<u><u>23.882.899.023,12</u></u>	<u><u>51.076.537.264,53</u></u>
3.4 CREDITOS IMPOSITIVOS		
<u>Corrientes:</u>		
I.V.A. Saldo a favor	1.260.569.415,53	1.538.464.666,95
Retenciones y Percepciones Imp. a las Ganancias	150.318.837,93	0,00
Anticipos Impuesto a las Ganancias	137.695.787,53	0,00
Saldo a favor Imp. a las Ganancias	24.846.462,02	0,00
Otros Créditos Impositivos	175.628.399,37	37.027.192,89
TOTAL	<u><u>1.749.058.902,38</u></u>	<u><u>1.575.491.859,84</u></u>
3.5 CREDITOS CON PARTES RELACIONADAS		
<u>Corrientes:</u>		
Saldos con sociedades controladas (Nota 7.a)	23.690.845,18	25.255.150,10
Saldos con otros entes relacionados (Nota 7.a)	2.668.894.814,66	2.137.904.305,40
Anticipos honorarios Directores (Nota 7.a)	90.000.000,00	237.919.114,07
Subtotal Corrientes	<u>2.782.585.659,84</u>	<u>2.401.078.569,57</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Fideicomiso Inmobiliario Altos de Manantiales (Nota 7.a)	21.876.328,18	15.982.889,13
Fideicomiso Manantiales (Nota 7.a)	913.996.883,09	3.206.493.686,30
Fideicomiso Inmobiliario Santina Norte (Nota 7.a)	510.161,86	615.610,18
Fideicomiso Altos de la Cañada (Nota 7.a)	316.385.226,27	133.385.076,14
Fideicomiso San Carlos (Nota 7.a)	430.798,00	43.835.561,89
Fideicomiso Edisur I (Nota 7.a)	21.000,00	23.330.105,35
Fideicomiso Inmobiliario San Ignacio Village (Nota 7.a)	431.367.838,49	353.833.697,72
Fideicomiso Sinpecor (Nota 7.a)	200.000,00	1.392.402.987,96
Subtotal No Corrientes	<u>1.684.788.235,89</u>	<u>5.169.879.614,67</u>
TOTAL	<u><u>4.467.373.895,73</u></u>	<u><u>7.570.958.184,24</u></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.

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

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):

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
3.6 OTRAS CUENTAS POR COBRAR EN MONEDA		
Intereses a Cobrar	880.000,00	1.157.629,09
Intereses descontados a devengar en Mon. Extranjera (Anexo G)	415.490.646,72	357.522.833,32
Intereses pagados por adelantado	18.563.351,49	112.522.740,32
Créditos Varios	90.289.717,48	14.523.493,10
TOTAL	<u>525.223.715,69</u>	<u>485.726.695,83</u>
3.7 BIENES DE CAMBIO		
<u>Corrientes:</u>		
Unidades Terminadas y en Curso:		
Terranova	0,00	15.281.217,52
Altos de Manantiales	2.317.180.369,03	2.471.183.791,63
Claros del Bosque	613.540.790,15	848.080.388,12
Miradores de Manantiales I	0,00	0,00
Miradores de Manantiales II	3.392.002.334,44	3.723.577.797,73
Miradores de Manantiales - locales comerc.	0,00	0,00
Lomas de Manantiales	13.804.809.319,54	14.413.192.104,97
Housing de Miradores II	1.180.018.647,92	644.467.648,17
Flats del Parque	1.050.217.830,90	1.463.771.667,01
Casas Mirador	0,00	159.594.692,45
Casas Modelo	7.051.303,98	281.431.324,11
Club Manantiales	6.343.174.176,25	6.038.568.318,55
Las Quinchas	3.669.669.820,70	3.644.533.500,10
Cocheras Manantiales	331.065.279,60	331.065.279,61
Cuestas de Manantiales	8.950.571.265,51	7.282.289.827,84
Pampas de Manantiales	2.046.521.596,25	2.658.940.482,76
Campos de Manantiales	3.762.920.238,66	3.150.658.017,28
Abrás de Manantiales	1.324.422.241,79	1.062.434.884,34
Otras obras en curso	1.312.089.476,15	0,00
Anticipos a Proveedores	1.250.023.699,99	7.309.206.945,79
Bienes en Propiedad Fiduciaria	260.561.546,97	260.561.546,96
Otros Bienes de Cambio	2.538.709.923,13	2.997.383.845,96
Subtotal Corrientes	<u>54.154.549.860,96</u>	<u>58.756.223.280,90</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Anticipos por Compra de Inmuebles	3.967.341.297,57	4.407.011.991,93
Obras en Curso: Flats del Parque	1.391.933.608,20	663.748.351,72
Housing del Parque	1.630.966.129,49	1.379.163.607,35
Bienes en Propiedad Fiduciaria	1.574.268.128,83	1.574.271.283,71
Terrenos	84.685.351.806,58	88.934.529.853,76
Subtotal No Corrientes	<u>93.249.860.970,67</u>	<u>96.958.725.088,47</u>
TOTAL	<u>147.404.410.831,63</u>	<u>155.714.948.369,37</u>

3.8 PARTICIPACIONES PERMANENTES EN OTRAS ENTIDADES

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

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.

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, de acuerdo al siguiente detalle:

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026
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):

3.8 PARTICIPACIONES PERMANENTES EN OTRAS ENTIDADES (CONTINUACIÓN)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Participaciones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos societarios	2.420.794.206,32	2.938.274.335,33
Llave de negocio - valor residual	0,00	155.357.303,29
SUBTOTAL	<u>2.420.794.206,32</u>	<u>3.093.631.638,62</u>
Participaciones en Fideicomisos	27.047.347.185,29	33.951.717.722,70
TOTAL	<u>29.468.141.391,61</u>	<u>37.045.349.361,32</u>

La amortización del ejercicio de dicha llave de negocio, se expone en el Estado de Resultados incluida en el rubro "Resultado por participación en otras entidades", de acuerdo a lo detallado en Nota 3.16.

3.9 PROVEEDORES DE BIENES Y SERVICIOS

<u>Corrientes:</u>		
Proveedores	812.753.026,12	853.189.523,40
Proveedores - entes relacionados (Nota 7.a)	80.873.098,99	157.988.910,44
Valores Girados y Diferidos a Pagar	2.644.071.730,84	2.761.471.943,44
Provisión Proveedores	313.111.346,97	768.051.015,37
Fondos de Reparación a Pagar	150.728.409,25	123.953.795,19
Oblig. a Pagar por Compra de Inmuebles en Mon. Extr. (Anexo G)	0,00	445.825.326,82
TOTAL	<u>4.001.537.612,17</u>	<u>5.110.480.514,66</u>

3.10 DEUDAS LABORALES Y PREVISIONALES

<u>Corrientes:</u>		
Remuneraciones a Pagar	524.636.297,90	423.613.891,72
Aportes y Contribuciones a Pagar	331.120.011,28	292.285.530,80
Plan de pago Sindicatos a Pagar	1.970.674,98	2.467.925,19
Plan de pago SUSS a Pagar	316.136.324,26	309.138.049,61
Subtotal Corrientes	<u>1.173.863.308,42</u>	<u>1.027.505.397,32</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Plan de pago Sindicatos a Pagar	1.861.875,95	5.064.772,94
Subtotal No Corrientes	<u>1.861.875,95</u>	<u>5.064.772,94</u>
TOTAL	<u>1.175.725.184,37</u>	<u>1.032.570.170,26</u>

3.11 DEUDAS FISCALES

<u>Corrientes:</u>		
Provisión Impuesto a las Ganancias a Pagar	0,00	418.876.116,24
Menos: Anticipos y Pagos a Cuenta	0,00	(175.480.986,34)
Imp. a los Créditos Bancarios Computable	0,00	(20.688.237,06)
Retenciones y percepciones Imp. a las Ganancias	0,00	(58.171.437,66)
Subtotal Imp. a las Ganancias a Pagar	<u>0,00</u>	<u>164.535.455,18</u>
Retenciones a Depositar	37.071.670,11	65.155.049,72
Tasa Comercio e Industria Munic. Cba. a Pagar	19.918.229,13	88.015.076,06
Imp. Inmobiliario a Pagar	1.124.096,18	19.789.878,50
Contrib. Inm. Munic. Cba. a Pagar	14.026.824,00	51.383.975,23
Imp. s/ los Ingresos Brutos a Pagar	0,00	69.605.179,71
Imp. Automotores a Pagar	569.587,00	0,00
Plan de Pago Imp. Sellos a Pagar	345.203,94	462.779,80
Plan de Pago Imp. Ing. Brutos a Pagar	12.953.870,85	34.747.484,44
Plan de Pago Com. e Ind. Munic. Cba. a Pagar	55.264.229,89	135.482.638,70
Plan de Pago Contrib. Inm. Munic. Cba. a Pagar	15.134.361,46	27.966.947,36
Imp. Bs. Pers. Resp. Sustituto	25.096.455,06	47.798.723,42
Intereses Impositivos Devengados a Pagar	5.231.378,36	24.390.440,81
Subtotal Corrientes	<u>186.735.905,98</u>	<u>729.333.628,93</u>

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

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):

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
3.11 DEUDAS FISCALES (CONTINUACIÓN)		
<u>No Corrientes:</u>		
Plan de Pago Contrib. Inm. Munic. Cba. a Pagar	4.379.735,72	0,00
Plan de Pago Imp. Sellos a Pagar	0,00	454.111,50
Subtotal No Corrientes	4.379.735,72	454.111,50
TOTAL	<u>191.115.641,70</u>	<u>729.787.740,43</u>
3.12 DEUDAS EN ESPECIE		
<u>Corrientes:</u>		
Anticipos y Reservas Recibidas por Ventas de Unidades:		
Miradores de Manantiales I y II	664.984.771,34	912.372.794,89
Lomas de Manantiales	1.478.463.693,29	1.701.551.168,44
Housing de Miradores II	1.953.990.276,73	3.650.997.069,27
Flats del Parque	6.876.420,41	0,00
Cuestas de Manantiales	2.583.365.913,91	7.537.491.364,59
Pampas de Manantiales	2.672.981.717,94	5.573.878.447,06
Campos de Manantiales	2.821.167.915,00	9.742.491.770,40
Abrás de Manantiales	7.365.023.972,87	49.955.264.421,29
Anticipos y Reservas Diversos / Señas recibidas	1.087.904.579,10	4.226.701.485,86
Otros Anticipos de Clientes	75.725.078,92	135.322.676,09
Subtotal Corrientes	20.710.484.339,51	83.436.071.197,89
<u>No Corrientes:</u>		
Anticipos y Reservas Recibidas por Ventas de Unidades:		
Flats del Parque	1.097.177.162,67	161.253.202,60
Otros Anticipos de Clientes	1.497.250.479,90	1.497.250.478,89
Subtotal No Corrientes	2.594.427.642,57	1.658.503.681,49
TOTAL	<u>23.304.911.982,08</u>	<u>85.094.574.879,38</u>
3.13 PRÉSTAMOS Y OTROS PASIVOS FINANCIEROS		
<u>Corrientes:</u>		
Adelantos en Ctas. Ctes. Bancarias	0,00	154.252,97
Préstamos Banco Galicia	33.333.333,28	78.929.256,31
Préstamos Banco de Córdoba	10.000.000,00	13.154.876,00
Préstamos Banco Nación Argentina	493.333.333,17	1.197.459.133,63
Préstamos Banco Santander	62.017.183,49	80.427.127,53
Préstamos Banco Ciudad de Buenos Aires	15.418.693,49	41.709.746,91
Obligaciones Negociables en Mon. Extranjera (Anexo G)	2.220.000.000,00	2.076.826.056,59
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba (Nota 5.a)	1.493.333.333,04	2.240.640.804,47
Préstamos Hipotecarios y Prendarios Banco Nación Argentina (Nota 5.b)	173.333.333,29	265.067.098,19
Préstamos Banco BICE (Nota 5.c)	2.834.389,83	4.357.961,82
Préstamos Hipotecarios Banco Macro (Nota 5.d)	0,00	100.538.684,05
Préstamos Hipotecarios Banco Macro (ex Banco Itaú) (Nota 5.e)	80.077.083,39	509.455.462,22
Documentos a pagar (Nota 9)	0,00	493.307.851,92
Documentos a pagar en Mon. Extranjera (Anexo G)	7.221.660.000,00	1.592.233.310,05
Tarjeta de Crédito a pagar	1.529.231.565,98	1.088.655.371,02
Intereses a Pagar bancarios	76.510.627,45	210.665.574,27
Intereses a Pagar por O.N. en Mon. Extranjera (Anexo G)	36.011.643,84	43.148.669,21
Subtotal Corrientes	13.447.094.520,25	10.036.731.237,16
<u>No Corrientes:</u>		
Obligaciones Negociables en Mon. Extranjera (Anexo G)	2.960.000.000,00	4.845.927.465,38
Préstamos Banco Nación Argentina	319.444.444,29	267.117.066,39
Préstamos Banco Santander	359.417.674,72	691.845.212,68
Préstamos Banco Ciudad de Buenos Aires	0,00	20.283.100,17
Préstamos Banco Galicia	0,00	43.849.586,82
Préstamos Banco de Córdoba	6.666.666,72	21.924.793,49
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba (Nota 5.a)	846.111.111,58	3.077.510.169,78
Préstamos Hipotecarios y Prendarios Banco Nación Argentina (Nota 5.b)	106.666.666,64	469.799.600,89
Préstamos Banco BICE (Nota 5.c)	0,00	3.728.604,69
Préstamos Hipotecarios Banco Macro (ex Banco Itaú) (Nota 5.e)	0,00	105.340.410,65
Documentos a pagar en Mon. Extranjera (Anexo G)	2.220.000.000,00	3.703.673.134,26
Subtotal No Corrientes	6.818.306.563,95	13.250.999.145,20
TOTAL	<u>20.265.401.084,20</u>	<u>23.287.730.382,36</u>

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

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):

3.13 PRÉSTAMOS Y OTROS PASIVOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

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.

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

Situación al cierre del ejercicio: se cumplimentó en tiempo y forma con las obligaciones, habiéndose abonado los intereses semestrales devengados, la primera y la segunda 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 ejercicio existían operaciones de descuento de cheques con entidades bancarias, con un saldo no vencido a esa fecha de \$179.411.928,35.

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
3.14 DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS		
<u>Corrientes:</u>		
Provisión Honorarios Directores a Pagar (Nota 7.a)	131.000.000,00	368.336.529,44
<u>No Corrientes:</u>		
Fideicomiso Inmobiliario de Admin. y Construcc. Torre Aurum (Nota 7.a)	400.571.824,96	46.463.121,15
Saldos con otros entes relacionados (Nota 7.a)	7.553.600,97	15.299.326,14
Subtotal No Corrientes	408.125.425,93	61.762.447,29
TOTAL	<u>539.125.425,93</u>	<u>430.098.976,73</u>
3.15 OTRAS DEUDAS		
<u>Corrientes:</u>		
Obras pendientes de realizar sobre inmuebles vendidos	5.791.459.918,54	6.180.564.793,92
Fondos de Reserva a Pagar	517.992.805,56	591.936.982,69
Alquileres cobrados por adelantado	30.588.277,18	46.305.163,70
Amojonados a Pagar	50.778.660,02	50.778.660,02
Acciones URES a Integrar	45.351.894,55	268.878,50
Subtotal Corrientes	6.436.171.555,85	6.869.854.478,83
<u>No Corrientes:</u>		
Obras pendientes de realizar sobre inmuebles vendidos	4.520.025.090,16	4.586.577.118,58
Subtotal No Corrientes	4.520.025.090,16	4.586.577.118,58
TOTAL	<u>10.956.196.646,01</u>	<u>11.456.431.597,41</u>
3.16 RESULTADO POR PARTICIPACIÓN EN OTRAS ENTIDADES		
Resultado por participación en sociedades controladas (subsidiarias)	(517.480.128,96)	(921.561.300,81)
Amortización valor llave	(155.357.302,33)	(155.357.303,29)
Subtotal	<u>(672.837.431,29)</u>	<u>(1.076.918.604,10)</u>

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

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):

31/12/2025

31/12/2024

3.16 RESULTADO POR PARTICIPACIÓN EN OTRAS ENTIDADES

Por su parte, la Sociedad ha reconocido en los presentes estados contables la participación en el resultado obtenido por los activos entregados en propiedad fiduciaria correspondientes al ejercicio, de acuerdo a la asignación que correspondería atribuir a cada fiduciante-beneficiario según los respectivos Contratos de Fideicomiso suscriptos

Resultado por Participación en Resultado Contable de Fideicomisos	7.240.881.335,69	5.762.948.126,81
TOTAL	6.568.043.904,40	4.686.029.522,71

3.17 RESULTADOS FINANCIEROS Y POR TENENCIA (incluyendo el RECPAM)

Resultados financieros y por tenencia (incluyendo el resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda - "RECPAM")	(13.042.444.215,17)	(15.287.997.200,84)
TOTAL	(13.042.444.215,17)	(15.287.997.200,84)

3.18 OTROS INGRESOS Y EGRESOS NETOS

Ingresos Varios	810.503.449,64	408.069.873,02
Comisiones Ganadas	56.634.145,95	57.409.379,69
Resultado por Venta/Baja Bienes de Uso	121.166.392,33	4.179.016,74
Alquileres Cobrados	184.409.783,23	190.138.646,35
Donaciones efectuadas	(23.376.691,62)	(19.686.220,43)
Otros Egresos	(250.076.414,35)	(611.963.373,46)
TOTAL	899.260.665,18	28.147.321,91

NOTA 4: ACTIVOS Y PASIVOS POR VENCIMIENTO

<u>Plazo</u>	<u>Inversiones Financieras</u>	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Préstamos financieros</u>	<u>Demás Deudas</u>
De pl. vencido	0,00	312.666.602,46	0,00	1.367.245.870,51
A vencer:				
En el 1er. trim.	1.560.983.108,78	2.153.451.129,03	4.853.616.928,66	5.382.734.662,83
En el 2do. trim.	0,00	236.089.879,21	3.908.221.575,33	1.951.400.987,38
En el 3er. trim.	0,00	2.904.984.693,87	2.290.851.688,63	1.613.891.762,26
En el 4to. trim.	0,00	1.092.517.908,80	2.394.404.327,63	1.614.035.099,44
De 1 a 2 años	0,00	1.025.729.531,20	6.466.516.994,93	7.119.896.111,14
De 2 a 3 años	0,00	820.299.833,43	190.520.604,32	798.233,26
Más de 3 años	0,00	293.929.056,07	161.268.964,70	57.689.910.121,57
Sin pl. establ.	0,00	20.100.098.666,96	0,00	21.118.609.765,44
TOTALES	1.560.983.108,78	28.627.100.698,57	20.265.401.084,20	96.491.276.743,32

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 7.a)	Pesos	2.565.030.019,80	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	5.180.000.000,00	8,75%
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba	Pesos	2.339.444.444,62	35%
Préstamos Hipotecarios Banco Nación Arg.	Pesos	279.999.999,93	29,69%
Préstamos Hipotecarios Banco Macro (ex Banco Itaú)	Pesos	80.077.083,39	43,5%
Préstamos Banco de Córdoba	Pesos	16.666.666,72	35%
Préstamos Banco de Galicia	Pesos	33.333.333,28	45%
Préstamos Banco Ciudad de Buenos Aires	Pesos	15.418.693,49	60%
Préstamos Banco Nación Argentina	Pesos	812.777.777,46	entre 29,43% y 35,25%
Préstamos Banco BICE	Pesos	2.834.389,83	31%
Préstamos Banco Santander	Pesos	421.434.858,21	entre 24,9% y 37%
Documentos a pagar en Mon. Extranjera	Dólares	9.441.660.000,00	entre 6,5% y 10%
SalDOS con otros entes relacionados (Nota 7.a)	Pesos	7.553.600,97	15,70%

No hay activos ni pasivos sujetos a cláusulas de ajuste.

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

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 225-A 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.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria se encontraba cancelado al cierre.

a.2) 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 ejercicio a \$283.888.889,06, resultando corriente \$243.333.333,24 y no corriente \$40.555.555,82.

a.3) 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 ejercicio a \$111.111.111,20, resultando corriente \$83.333.333,28 y no corriente \$27.777.777,92.

a.4) 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 ejercicio a \$888.888.888,96, resultando corriente \$533.333.333,28 y no corriente \$355.555.555,68.

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

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.5) Según consta en Escritura número 108-A celebrada el 11 de junio de 2024 ante Escribana Pública Autorizante Clara R. Reyna de Moyano Centeno, autorizante titular del Registro Notarial número 200, 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 ejercicio a \$1.055.555.555,40, resultando corriente \$633.333.333,24 y no corriente \$422.222.222,16.

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 rectificadora 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.

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 ejercicio.

b.2) 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 ejercicio.

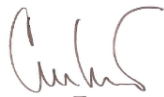
b.3) Según consta en Escritura número 76-A celebrada el 11 de septiembre de 2024 ante Escribano Público Gustavo Alberto Rodolfi, titular del Registro Notarial número 157, Edisur S.A. celebró un contrato de préstamo con el Banco de la Nación Argentina por la suma de \$480.000.000,00, bajo la línea crediticia 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 ejercicio a \$279.999.999,93, resultando corriente \$160.000.000,00 y no corriente \$119.999.999,93.

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

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)

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 ejercicio.

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 ejercicio a \$2.834.389,83, resultando corriente en su totalidad.

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 ejercicio.

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, había sido totalmente cancelado al cierre del ejercicio.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria constituida por \$100.000.000,00 a una tasa de interés del 35% nominal anual, había sido totalmente cancelado al cierre del ejercicio.

e) 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), Matricula 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 descripta anteriormente. Los mismos totalizan \$910.000.000,00, siendo el saldo adeudado al cierre del ejercicio de \$80.077.083,39, 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 16 de marzo de 2026

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 6: IMPUESTO DIFERIDO

a) Composición del Impuesto Diferido	31/12/2025	31/12/2024
Activo impositivo diferido		
Diferencias temporarias de valuación de Pasivos	5.100.847.330,82	23.441.119.269,25
Quebrantos en Impuesto a las Ganancias	346.137.843,34	0,00
Subtotal activo impositivo diferido	<u>5.446.985.174,16</u>	<u>23.441.119.269,25</u>
Pasivo impositivo diferido		
Diferencias temporarias de valuación de Activos	62.499.340.878,18	72.599.595.284,92
Ajuste por inflación impositivo diferido a periodos fiscales futuros	0,00	4.185.460,05
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.)	637.554.417,55	1.037.989.602,94
Subtotal pasivo impositivo diferido	<u>63.136.895.295,73</u>	<u>73.641.770.347,91</u>
Total impuesto diferido neto (pasivo)	<u>(57.689.910.121,57)</u>	<u>(50.200.651.078,66)</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.

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

	31/12/2025	31/12/2024
Provisión Impuesto a las Ganancias del ejercicio (Nota 3.11)	0,00	(418.876.116,24)
Diferencia Imp. a las Ganancias provisionado en ejercicio anterior	(1.001.503,08)	(7.429.873,19)
Variación neta del Impuesto Diferido	<u>(7.489.259.042,91)</u>	<u>(1.812.683.758,58)</u>
Total Impuesto a las Ganancias	<u>(7.490.260.545,99)</u>	<u>(2.238.989.748,01)</u>

NOTA 7: OPERACIONES Y SALDOS CON ENTES Y PARTES RELACIONADAS

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

PORTE RELACIONADA	CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES EN MONEDA	CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS	PROVEEDORES DE BIENES Y SERVICIOS	DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS
	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025
Emprendimientos Urbanos S.R.L.	169.400,00	185.004.647,75	16.164,08	
Fid. Altos de la Cañada		316.385.226,27		
Fid. Pilares de Manantiales II				
Fid. Edisur I	13.157.626,92	21.000,01		
Fid. Inmob. Altos de Manantiales		21.876.328,17		
Fid. Inmob. San Ignacio Village	2.889.614,45	431.367.838,49		
Fid. Inmob. Santana Norte		510.161,86		
Fid. Manantiales	26.779.113,35	913.996.883,10		
Fid. San Carlos		430.798,00		
Fid. Sinpecor		200.000,00		
Fid. Torres de Manantiales I	3.531.868,09			
Fid. Inmob. de Adm. y Const. Torre Aurum	4.385.875,64			400.571.824,96
Fiduciaria del Sur S.A.	169.400,00	289.322,89		7.553.600,97
Jardines del Sur S.A.		3.475.462,87		
Lake View S.A.	169.400,00	11.188.716,90		
Edisur Subsidiaria I SAU (controlada)		11.410.386,26		
Edisur Subsidiaria II SAU (controlada)		12.280.458,92		
Urbanizaciones Residenciales S.A.	16.368.649,96	2.468.936.664,25	80.856.934,91	
Directores		90.000.000,00		131.000.000,00
	67.620.948,41	4.467.373.895,74	80.873.098,99	539.125.425,93

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

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: OPERACIONES Y SALDOS CON ENTES Y PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

b) Las operaciones del ejercicio 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
	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025
Emprendimientos Urbanos S.R.L.	0,00	35.892.432,65	23.458.907,06	0,00	0,00
Fid. Altos de la Cañada	0,00		0,00	0,00	0,00
Fid. Pilares de Manantiales II	0,00		0,00	0,00	0,00
Fid. Edisur I	14.201.485,64		0,00	0,00	0,00
Fid. Housing Manantiales	0,00		0,00	0,00	0,00
Fid. Inmob. Altos de Manantiales	0,00		0,00	0,00	0,00
Fid. Inmob. San Ignacio Village	0,00		0,00	0,00	0,00
Fid. Inmob. Santana Norte	0,00		0,00	0,00	0,00
Fid. Manantiales	83.348.832,13		0,00	0,00	0,00
Fid. Torres de Manantiales	0,00		0,00	0,00	0,00
Fiduciaria del Sur S.A.	0,00	289.322,89	1.663.282,93	0,00	1.557.487,91
Grupo Edisur S.A.	0,00		0,00	0,00	0,00
Jardines del Sur S.A.	0,00	871.352,71	1.663.282,93	0,00	0,00
Lake View S.A.	0,00	843.948,78	1.663.282,93	0,00	0,00
Fid. Sinpecor	0,00		0,00	0,00	0,00
Urbanizaciones Residenciales S.A.	0,00	298.520.338,60	32.621.258,35	89.147.806,54	0,00
	97.550.317,77	336.417.395,63	61.070.014,20	89.147.806,54	1.557.487,91

NOTA 8: HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

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

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

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 31/12/2025****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 EJERCICIO	ALTAS	BAJAS	VALORES AL CIERRE DEL EJERCICIO	DEPRECIACIONES					NETO RESULTANTE AL 31/12/2025	NETO RESULTANTE AL 31/12/2024
					ACUMUL. AL COMIENZO DEL EJERCICIO	BAJAS	DEL EJERCICIO		ACUMUL. AL CIERRE DEL EJERCICIO		
							ALIC. ANUAL	MONTO			
MUEBLES Y ÚTILES	1.547.355.189,56	35.472.380,99	0,00	1.582.827.570,55	887.129.867,62	0,00	10% y 33,33%	116.772.435,71	1.003.902.303,33	578.925.267,22	660.225.321,94
INSTALACIONES	586.369.621,99	129.632.359,74	0,00	716.001.981,73	378.820.338,11	0,00	10%	48.738.277,02	427.558.615,13	288.443.366,60	207.549.283,88
SOFTWARE	435.337.298,90	5.437.525,96	0,00	440.774.824,86	422.767.835,82	0,00	33,33%	8.097.240,08	430.865.075,90	9.909.748,96	12.569.463,08
EQUIPAMIENTO VENTAS	620.606.992,84	120.978,34	0,00	620.727.971,18	454.062.903,04	0,00	10%	17.362.455,41	471.425.358,45	149.302.612,73	166.544.089,80
RODADOS	986.171.008,68	79.501.947,41	43.425.874,84	1.022.247.081,25	743.633.005,74	19.541.643,68	20%	107.663.409,01	831.754.771,07	190.492.310,18	242.538.002,94
MÁQUINAS Y EQUIPOS	3.262.820.840,06	22.911.965,81	157.369.612,42	3.128.363.193,45	2.500.369.206,47	102.290.248,07	10% y 33,33%	128.129.299,41	2.526.208.257,81	602.154.935,64	762.451.633,59
INMUEBLES	61.662.809,70	0,00	0,00	61.662.809,70	9.143.661,11	0,00	2%	1.309.371,31	10.453.032,42	51.209.777,28	52.519.148,59
FÁBRICA STEEL FRAME	2.530.175.255,15	35.506.844,77	0,00	2.565.682.099,92	161.727.371,21	0,00	2%	47.484.435,12	209.211.806,33	2.356.470.293,59	2.368.447.883,94
EDIFICIO CORPORATIVO	14.087.701.420,39	384.459.950,85	0,00	14.472.161.371,24	263.066.563,60	0,00	2%	285.719.200,86	548.785.764,46	13.923.375.606,78	13.824.634.856,79
TOTALES	24.118.200.437,27	693.043.953,87	200.795.487,26	24.610.448.903,88	5.820.720.752,72	121.831.891,75	-	761.276.123,93	6.460.164.984,90	18.150.283.918,98	18.297.479.684,55

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

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

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 31/12/2025**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 EJERCICIO	ALTAS	BAJAS	VALORES AL CIERRE DEL EJERCICIO	DEPRECIACIONES					NETO RESULTANTE AL 31/12/2025	NETO RESULTANTE AL 31/12/2024
					ACUMUL. AL COMIENZO DEL EJERCICIO	BAJAS	DEL EJERCICIO		ACUMUL. AL CIERRE DEL EJERCICIO		
							ALIC. ANUAL	MONTO			
REGISTRO DE DOMINIO	43.250.398,83	0,00	0,00	43.250.398,83	41.038.781,45	0,00	20%	1.209.858,19	42.248.639,64	1.001.759,19	2.211.617,38
TOTALES	43.250.398,83	0,00	0,00	43.250.398,83	41.038.781,45	0,00	-	1.209.858,19	42.248.639,64	1.001.759,19	2.211.617,38

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

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

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

PARTICIPACIONES PERMANENTES EN OTRAS ENTIDADES AL 31/12/2025

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

NOMBRE DE LA ENTIDAD	INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR											
	ÚLTIMOS ESTADOS CONTABLES											
	FECHA DE CIERRE	CAPITAL SOCIAL	AJUSTE DE CAPITAL	RESERVAS	RESULTADOS NO ASIGNADOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	PATRIMONIO NETO	PORCENTAJE DE PARTICIPACION EN EL RDO.	RESULTADO PROPORCIONAL AL 31/12/2025	RESULTADO PROPORCIONAL AL 31/12/2024	VALOR PATRIMONIAL PROPORCIONAL AL 31/12/2025	VALOR PATRIMONIAL PROPORCIONAL AL 31/12/2024
		\$	\$	\$	\$	\$	\$	%	\$	\$	\$	\$
SUBSIDIARIAS												
Edisur Subsidiaria I SAU	31/12/2025	100.000,00	8.010.360,15	1.461.905.189,39	0,00	(258.900.953,85)	1.211.114.595,69	100,00%	(258.900.953,85)	(461.478.908,38)	1.211.114.595,69	1.546.071.632,22
Edisur Subsidiaria II SAU	31/12/2025	100.000,00	8.010.360,15	1.460.148.425,59	0,00	(258.579.175,11)	1.209.679.610,63	100,00%	(258.579.175,11)	(460.082.392,43)	1.209.679.610,63	1.547.560.006,40
FIDEICOMISOS												
Fideicomiso Inmob. Altos de Manantiales	31/12/2025	0,00	0,00	0,00	0,00	(17.962.105,80)	(17.962.105,80)	50,00%	(8.981.052,90)	(5.771.513,87)	0,00	0,00
Fideicomiso Manantiales	31/12/2025	0,00	0,00	0,00	0,00	(87.873.910,60)	(87.873.910,60)	50,00%	(43.936.955,30)	(236.838.072,45)	0,00	0,00
Fideicomiso Inmob. Santina Norte	31/12/2025	0,00	0,00	0,00	1.822.021.040,41	15.882.808,23	1.837.903.848,64	100,00%	15.882.808,23	320.316.976,77	1.837.903.848,64	1.822.021.040,41
Fideicomiso Altos de la Cañada	31/12/2025	0,00	0,00	0,00	834.456.013,10	40.412.495,38	874.868.508,48	100,00%	40.412.495,38	400.645.939,19	874.868.508,48	834.456.013,10
Fideicomiso San Carlos	31/12/2025	0,00	0,00	0,00	107.936.078,05	9.983.448,70	117.919.526,75	100,00%	9.983.448,70	(368.882.849,90)	117.919.526,75	110.009.734,97
Fideicomiso Edisur I	31/12/2025	0,00	0,00	0,00	7.957.053.207,52	7.410.651.829,77	15.367.705.037,29	100,00%	7.410.651.829,77	8.581.640.137,03	15.367.705.037,29	16.888.602.078,83
Fideicomiso San Ignacio Village	31/12/2025	0,00	0,00	0,00	903.434.969,80	375.958.515,13	1.279.393.484,93	100,00%	375.958.515,13	18.097.345,90	1.279.393.484,94	903.434.969,82
Fideicomiso Sinpecor	31/12/2025	0,00	0,00	0,00	8.643.987.791,39	(250.732.023,57)	8.393.255.767,82	100,00%	(250.732.023,57)	(2.533.131.851,82)	7.569.556.779,19	13.393.193.885,57
Fideicomiso Inmob.de Adm.y Const.Torre Aurum	31/12/2025	0,00	0,00	0,00	(169.608.944,92)	(308.357.729,75)	(477.966.674,67)	100,00%	(308.357.729,75)	(413.127.984,04)	0,00	0,00
TOTALES	-	200.000,00	16.020.720,30	2.922.053.614,98	20.099.280.155,35	6.670.483.198,53	29.708.037.689,16	-	6.723.401.206,73	4.841.386.826,00	29.468.141.391,61	37.045.349.361,32

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026
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 LOS BIENES VENDIDOS Y SERVICIOS PRESTADOS

POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2025 Y FINALIZADO EL 31/12/2025
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2024 y finalizado el 31/12/2024
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras Expresadas en Pesos

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Existencia Inicial de Bs. de Cambio (Nota 3.7)	155.714.948.369,37	161.476.627.015,28
RECPAM de existencia inicial de Bs. de Cambio	(37.344.431.032,26)	(38.726.229.074,62)
Incorporaciones del ejercicio	56.129.341.663,17	67.958.164.444,55
Existencia Final de Bs. de Cambio (Nota 3.7)	(147.404.410.831,63)	(155.714.948.369,37)
Costo de Ventas	<u>27.095.448.168,65</u>	<u>34.993.614.015,84</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.

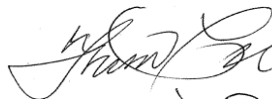


PABLO JOSÉ CENTENO

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 31/12/2025

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

RUBRO	MONTO Y CLASE DE MONEDA AL 31/12/2025	CAMBIO VIGENTE AL 31/12/2025	MONTO CONTA- BILIZADO AL 31/12/2025	MONTO Y CLASE DE MONEDA AL 31/12/2024	CAMBIO VIGENTE AL 31/12/2024	MONTO CONTA- BILIZADO AL 31/12/2024 HISTÓRICO	MONTO CONTA- BILIZADO AL 31/12/2024 REEXPRESADO
ACTIVO							
ACTIVO CORRIENTE							
CAJA Y BANCOS							
Cajas	USD 1.518.670,37	1.430,00	2.171.698.629,10	USD 700.106,33	1.012,50	708.857.659,13	932.493.464,38
Bancos	USD 20.560,40	1.430,00	29.401.372,00	USD 5.908,79	1.012,50	5.982.649,88	7.870.101,76
Fondos en custodia/ctas. comitentes	USD 96.392,98	1.430,00	137.841.961,40	USD 12.797,11	1.012,50	12.957.073,89	17.044.870,10
INVERSIONES FINANCIERAS							
Fondos comunes de inversion	USD 224.145,80	1.430,00	320.528.494,00	USD 0,00	1.012,50	0,00	0,00
CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES EN MONEDA							
Deudores por Ventas	USD 179.400,00	1.430,00	256.542.000,00	USD 26.205,00	1.012,50	26.532.562,50	34.903.257,10
Deudores por Ventas a Plazo	USD 598.900,72	1.430,00	856.428.029,60	USD 1.075.467,64	1.012,50	1.088.910.985,50	1.432.448.904,51
OTRAS CUENTAS POR COBRAR EN MONEDA							
Intereses descontados a devengar	USD 290.552,90	1.430,00	415.490.646,72	USD 268.424,40	1.012,50	271.779.705,05	357.522.833,32
TOTAL ACTIVO	USD 2.928.623,17		4.187.931.132,82	USD 2.088.909,27		2.115.020.635,95	2.782.283.431,17
PASIVO							
PASIVO CORRIENTE							
PROVEEDORES DE BIENES Y SS.							
Oblig. a Pagar por Compra de Inm.	USD 0,00	1.480,00	0,00	USD 322.000,00	1.052,50	338.905.000,00	445.825.326,82
PRÉSTAMOS Y OTROS PASIVOS FINANCIEROS							
Obligaciones Negociables	USD 1.500.000,00	1.480,00	2.220.000.000,00	USD 1.500.000,00	1.052,50	1.578.750.000,00	2.076.826.056,59
Intereses Deveng. Oblig. Negoc.	USD 24.332,19	1.480,00	36.011.643,84	USD 31.164,38	1.052,50	32.800.513,70	43.148.669,21
Documentos a Pagar	USD 4.879.500,00	1.480,00	7.221.660.000,00	USD 1.150.000,00	1.052,50	1.210.375.000,00	1.592.233.310,05
PASIVO NO CORRIENTE							
PRÉSTAMOS Y OTROS PASIVOS FINANCIEROS							
Obligaciones Negociables	USD 2.000.000,00	1.480,00	2.960.000.000,00	USD 3.500.000,00	1.052,50	3.683.750.000,00	4.845.927.465,38
Documentos a Pagar	USD 1.500.000,00	1.480,00	2.220.000.000,00	USD 2.675.000,00	1.052,50	2.815.437.500,00	3.703.673.134,26
TOTAL PASIVO	USD 9.903.832,19		14.657.671.643,84	USD 9.178.164,38		9.660.018.013,70	12.707.633.962,31

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

Referencias:

USD = Dólares Estadounidenses

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

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 H**INFORMACIÓN SOBRE GASTOS DE ACUERDO A LA CLASIFICACIÓN ESTABLECIDA
POR EL ART. 64 INC. B DE LA LEY 19.550****POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2025 Y FINALIZADO EL 31/12/2025
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2024 y finalizado el 31/12/2024
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

Cifras Expresadas en Pesos

RUBROS	GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	TOTALES AL 31/12/2025	TOTALES AL 31/12/2024
Sueldos	279.959.474,08	494.063.918,14	774.023.392,22	579.716.273,77
Cargas sociales	67.160.914,92	137.693.119,00	204.854.033,92	139.261.873,52
Capacitación	10.402.262,94	14.346.202,38	24.748.465,32	11.950.387,96
Honorarios profesionales	0,00	320.202.986,23	320.202.986,23	194.761.252,10
Honorarios Directores	0,00	131.000.000,00	131.000.000,00	368.336.529,44
Gastos Institucionales	130.976.953,76	0,00	130.976.953,76	118.212.379,95
Impresos, papelería y útiles	2.860.634,95	11.252.720,03	14.113.354,98	16.477.447,37
Alquileres pagados	0,00	3.124.247,14	3.124.247,14	14.896.650,51
Comunicaciones	1.604.399,35	28.889.636,51	30.494.035,86	33.745.484,29
Depreciaciones	18.590.800,72	509.364.089,81	527.954.890,53	561.799.695,77
Seguros	65.225.252,73	0,00	65.225.252,73	56.824.803,28
Movilidad y viáticos	6.871.682,03	66.816.613,08	73.688.295,11	25.673.969,92
Gastos de oficina	10.059.615,14	121.668.852,10	131.728.467,24	247.576.555,02
Gastos de post-venta	212.204.112,58	0,00	212.204.112,58	158.280.893,57
Eventos	42.698.311,06	0,00	42.698.311,06	62.807.728,97
Gastos Generales	289.865.900,29	408.540.225,81	698.406.126,10	951.997.071,65
Imp. s/los Ing. Brutos	623.792.280,45	0,00	623.792.280,45	519.894.690,68
Contrib. Com. Ind. Mun. Cba.	351.062.268,79	0,00	351.062.268,79	336.267.026,46
Impuestos y tasas vs.	241.210.338,83	0,00	241.210.338,83	105.195.643,35
Servicios varios	9.514.432,55	153.091.345,09	162.605.777,64	129.564.699,75
Publicidad	357.164.146,79	0,00	357.164.146,79	544.948.994,74
Expensas y seguridad	391.197.618,06	0,00	391.197.618,06	302.218.974,99
TOTALES AL 31/12/2025	3.112.421.400,02	2.400.053.955,32	5.512.475.355,34	-,-
TOTALES AL 31/12/2024	3.025.425.860,06	2.454.983.167,00	-,-	5.480.409.027,06

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

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

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 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

EDISUR S.A.

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

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL CONSOLIDADO AL 31/12/2025

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

Cifras expresadas en Pesos

ACTIVO				PASIVO			
		<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>			<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Caja y Bancos	(Nota 3.1)	5.485.859.728,95	6.153.035.756,43	Proveedores de Bienes y Servicios	(Nota 3.10)	5.855.148.524,25	6.991.440.374,01
Inversiones financieras	(Nota 3.2)	1.560.983.108,78	269.553.540,94	Deudas Laborales y Previsionales	(Nota 3.11)	1.739.992.029,68	1.630.906.018,44
Cuentas por cobrar a clientes en moneda	(Nota 3.3)	40.245.994.941,52	79.543.963.457,86	Deudas Fiscales	(Nota 3.12)	999.916.763,61	1.488.251.460,12
Créditos impositivos	(Nota 3.4)	2.836.798.042,17	2.487.095.030,65	Deudas en Especie	(Nota 3.13)	35.896.590.883,08	117.736.340.775,99
Créditos con partes relacionadas	(Nota 3.5)	9.892.666.950,46	10.263.512.920,63	Préstamos y otros pasivos financieros	(Nota 3.14)	13.447.094.520,25	10.036.731.237,17
Otras Cuentas a Cobrar en Moneda	(Nota 3.6)	1.935.875.891,18	1.843.968.548,24	Deudas con partes relacionadas	(Nota 3.15)	779.233.587,34	1.292.703.667,10
Bienes de Cambio	(Nota 3.7)	86.550.282.300,74	94.952.261.408,16	Otras Deudas	(Nota 3.16)	19.369.509.194,72	24.178.141.965,34
Otros Activos	(Nota 3.8)	5.683.446.931,51	4.542.706.718,51				
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE		<u>154.191.907.895,31</u>	<u>200.056.097.381,42</u>	TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE		<u>78.087.485.502,93</u>	<u>163.354.515.498,17</u>
ACTIVO NO CORRIENTE				PASIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por cobrar a clientes en moneda	(Nota 3.3)	29.091.592.172,66	16.793.739.061,99	Deudas Laborales y Previsionales	(Nota 3.11)	1.861.875,95	5.064.772,94
Otras Cuentas a Cobrar en Moneda	(Nota 3.6)	1.021.969.379,66	2.514.305.254,16	Deudas Fiscales	(Nota 3.12)	43.324.712,78	59.344.358,07
Bienes de Cambio	(Nota 3.7)	111.702.929.607,42	118.619.639.067,13	Deudas en Especie	(Nota 3.13)	50.648.442.697,57	25.643.869.280,99
Partic. Permanentes en Otras Entidades	(Nota 3.9)	2.443.172.360,43	3.117.777.235,22	Préstamos y otros pasivos financieros	(Nota 3.14)	6.818.306.563,95	13.250.999.145,20
Bienes de Uso	(Anexo A)	18.447.781.553,80	18.527.515.102,86	Deudas con partes relacionadas	(Nota 3.15)	1.321.819.877,94	545.342.169,46
Activos Intangibles	(Anexo B)	1.001.759,19	2.211.617,38	Otras Deudas	(Nota 3.16)	10.485.603.903,35	10.776.697.477,93
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE		<u>162.708.446.833,16</u>	<u>159.575.187.338,74</u>	Pasivo neto por impuesto diferido	(Nota 4.a)	57.689.910.121,57	50.200.666.721,06
				TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE		<u>127.009.269.753,11</u>	<u>100.481.983.925,65</u>
				TOTAL DEL PASIVO		<u>205.096.755.256,04</u>	<u>263.836.499.423,82</u>
				PATRIMONIO NETO			
				(según estado correspondiente)			
				Patrimonio de los propietarios de la controladora		111.856.517.480,63	96.037.394.882,66
				Patrimonio de participaciones no controladoras		(52.918.008,20)	(242.609.586,32)
				TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		<u>111.803.599.472,43</u>	<u>95.794.785.296,34</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>316.900.354.728,47</u>	<u>359.631.284.720,16</u>	TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		<u>316.900.354.728,47</u>	<u>359.631.284.720,16</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

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 EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2025 Y FINALIZADO EL 31/12/2025****Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2024 y finalizado el 31/12/2024
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

Cifras expresadas en Pesos

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Ingresos netos por la venta de bienes y prestación de servicios	92.414.043.852,79	102.268.072.476,85
Costo de los bienes vendidos y servicios prestados (Anexo F)	(53.266.033.368,23)	(68.672.866.936,82)
Ganancia Bruta	<u>39.148.010.484,56</u>	<u>33.595.205.540,03</u>
Gastos de comercialización (Anexo H)	(5.739.906.380,29)	(5.385.059.614,12)
Gastos de administración (Anexo H)	(3.480.879.546,47)	(3.527.930.058,32)
Resultado por participaciones perm. en otras entidades (Nota 3.17)	(674.604.873,78)	(1.083.952.752,78)
Resultados financieros y por tenencia (incluyendo RECPAM) (Nota 3.18)	(6.864.928.398,54)	(17.573.300.067,08)
Otros ingresos y egresos netos (Nota 3.19)	869.357.995,85	460.187.340,37
Ganancia antes del Impuesto a las Ganancias	<u>23.257.049.281,33</u>	<u>6.485.150.388,10</u>
Impuesto a las Ganancias (Nota 4.b)	(7.490.844.691,56)	(2.239.478.742,77)
Resultado del ejercicio: Ganancia	<u>15.766.204.589,77</u>	<u>4.245.671.645,33</u>
<u>Ganancia del ejercicio atribuible a:</u>		
Propietarios de la controladora	15.819.122.597,97	4.488.281.231,66
Participaciones no controladoras	(52.918.008,20)	(242.609.586,33)

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

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

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 EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2025 Y FINALIZADO EL 31/12/2025
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2024 y finalizado el 31/12/2024
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

RUBROS	Aportes de los Propietarios			Resultados Acumulados					Total patrimonio de los propietarios de la controladora	Total del patrimonio de participaciones no controladoras	TOTALES	
	Capital Suscripto	Ajustes del Capital	Total	Ganancias Reservadas			Resultados no Asignados	Total			Total del patrimonio neto al 31/12/2025	Total del patrimonio neto al 31/12/2024
				Reserva Legal	Reserva Facultativa	Total						
Saldos al inicio del ejercicio reexpresados	9.900.000,00	2.198.287.719,43	2.208.187.719,43	441.637.543,99	88.899.288.387,58	89.340.925.931,57	4.488.281.231,66	93.829.207.163,23	96.037.394.882,66	(242.609.586,32)	95.794.785.296,34	94.632.078.059,30
Asignación de Resultados (1)					4.488.281.231,66	4.488.281.231,66	(4.488.281.231,66)	0,00	0,00	242.609.586,32	242.609.586,32	(2.704.667.675,84)
Distribución de Dividendos (2)							0,00	0,00	0,00			(378.296.732,45)
Ganancia del ejercicio							15.819.122.597,97	15.819.122.597,97	15.819.122.597,97	(52.918.008,20)	15.766.204.589,77	4.245.671.645,33
Saldos al cierre del ejercicio	9.900.000,00	2.198.287.719,43	2.208.187.719,43	441.637.543,99	93.387.569.619,24	93.829.207.163,23	15.819.122.597,97	109.648.329.761,20	111.856.517.480,63	(52.918.008,20)	111.803.599.472,43	95.794.785.296,34

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

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

(2) según Acta de Asamblea General Ordinaria de fecha 16/12/2024.

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

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 (enfoque sintético)
POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2025 Y FINALIZADO EL 31/12/2025
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2024 y finalizado el 31/12/2024
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

<u>VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Efectivo al Inicio	6.367.472.210,24	15.292.541.027,09
Efectivo al cierre	7.046.842.837,73	6.367.472.210,24
Aumento (Disminución) neta del efectivo	679.370.627,49	(8.925.068.816,85)
 <u>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>		
Flujo neto de Efectivo generado por las actividades operativas	(3.998.257.818,72)	(571.250.977,75)
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades de inversión	17.678.522.639,01	(3.061.463.534,20)
Flujo neto de Efectivo (utilizado en) las actividades de financiación	(13.000.894.192,80)	(5.292.354.304,90)
Aumento (Disminución) neta del efectivo	679.370.627,49	(8.925.068.816,85)

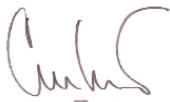
Las Notas y los Anexos que se acompañan, forman parte integrante de estos Estados Contables.

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

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 EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2025 Y FINALIZADO EL 31/12/2025** **Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2024 y finalizado el 31/12/2024** **expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

NOTA 1: NOTAS GENERALES A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS

Las normas contables aplicadas para la preparación de los estados contables consolidados, en lo referente a unidad de medida y criterios de valuación y exposición, son las indicadas en la Nota 2 a los estados contables separados.

NOTA 2: PROCEDIMIENTO DE CONSOLIDACIÓN

Los presentes estados contables consolidados han sido preparados de conformidad con la Resolución Técnica N°54 emitida por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), adoptada por la Resolución N° 35/2024 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de Córdoba (CPCECBA), utilizando los estados contables emitidos por las respectivas entidades al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, y por los ejercicios finalizados en esas fechas.

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

ENTIDADES	Fecha de cierre del ejercicio	Porcentaje de participación en el resultado
		%
Edisur Subsidiaria I SAU	31/12/2025	100,00
Edisur Subsidiaria II SAU	31/12/2025	100,00
Fideicomiso Inmob. Altos de Manantiales	31/12/2025	50,00
Fideicomiso Manantiales	31/12/2025	50,00
Fideicomiso Inmob. Santina Norte	31/12/2025	100,00
Fideicomiso Altos de la Cañada	31/12/2025	100,00
Fideicomiso San Carlos	31/12/2025	100,00
Fideicomiso Edisur I	31/12/2025	100,00
Fideicomiso San Ignacio Village	31/12/2025	100,00
Fideicomiso Sinpecor	31/12/2025	100,00
Fideicomiso Inmob.de Adm.y Const.Torre Aurum	31/12/2025	100,00

Los estados contables de todos los integrantes del ente consolidado han sido preparados aplicando las mismas normas contables relacionadas con el reconocimiento y medición contable de activos, pasivos y resultados.

Todos los saldos y transacciones entre las sociedades controladas han sido eliminados en el proceso de consolidación.

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

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 EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2025 Y FINALIZADO EL 31/12/2025
Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2024 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
3.1 CAJA Y BANCOS		
Cajas	443.014.668,83	391.540.539,60
Cajas en Mon. Extranjera (Anexo G)	4.552.890.499,30	4.927.865.055,90
Bancos	181.298.795,23	325.974.262,50
Bancos en Moneda Extranjera (Anexo G)	111.491.422,90	181.823.459,86
Fondos fijos en moneda extranjera (Anexo G)	343.000,91	3.662,80
Fondos en custodia / cuentas comitentes	49.860,19	242.338.138,37
Fondos en custodia / cuentas comitentes en Mon. Extranjera (Anexo G)	137.841.961,40	17.044.870,10
Valores en cartera y otros valores	58.929.520,19	66.445.767,30
TOTAL	<u><u>5.485.859.728,95</u></u>	<u><u>6.153.035.756,43</u></u>
3.2 INVERSIONES FINANCIERAS		
Fondos comunes de inversión	1.240.454.614,78	269.553.540,94
Fondos comunes de inversión en Moneda Extranjera (Anexo G)	320.528.494,00	0,00
TOTAL	<u><u>1.560.983.108,78</u></u>	<u><u>269.553.540,94</u></u>
3.3 CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES EN MONEDA		
<u>Corrientes:</u>		
Deudores por Ventas	1.326.690.305,66	767.448.879,60
Deudores por Ventas en Mon. Extranjera (Anexo G)	572.493.350,00	340.161.922,53
Deudores por Ventas otros entes relacionadas	20.408.718,05	21.785.521,07
Derechos a facturar a clientes	35.491.924.836,62	74.330.521.906,78
Deudores por Ventas a Plazo	1.626.172.461,59	2.269.744.301,62
Deudores por Ventas a Plazo en Mon. Extranjera (Anexo G)	1.208.305.269,60	1.814.300.926,26
Subtotal Corrientes	<u>40.245.994.941,52</u>	<u>79.543.963.457,86</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Deudores por Ventas a Plazo	2.139.958.420,70	3.556.985.845,77
Derechos a facturar a clientes	26.951.633.751,96	13.236.753.216,22
Subtotal No Corrientes	<u>29.091.592.172,66</u>	<u>16.793.739.061,99</u>
TOTAL	<u><u>69.337.587.114,18</u></u>	<u><u>96.337.702.519,85</u></u>
3.4 CREDITOS IMPOSITIVOS		
<u>Corrientes:</u>		
I.V.A. Saldo a favor	1.823.145.073,31	2.030.387.483,42
Retenciones y Percepciones Imp. a las Ganancias	216.663.498,98	124.630.170,78
Anticipos Impuesto a las Ganancias	137.695.787,53	0,00
Saldo a favor Imp. a las Ganancias	55.884.527,76	0,00
Debitos y creditos bancarios	87.659.261,71	82.863.172,93
Saldo a favor IIBB	520.151,13	4.956.339,32
Saldo a favor IVA	271.943.616,44	196.198.291,42
Saldo a favor Comercio e industria	24.051.748,38	6.144.404,99
Otros Créditos Impositivos	219.234.376,93	41.915.167,79
TOTAL	<u><u>2.836.798.042,17</u></u>	<u><u>2.487.095.030,65</u></u>

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

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 CONSOLIDADOS (Continuación):

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
3.5 CREDITOS CON PARTES RELACIONADAS		
<u>Corrientes:</u>		
Saldos con sociedades relacionadas	401.486,05	528.149,89
Saldos con otros entes relacionados	9.608.497.202,52	9.832.209.616,65
Anticipos honorarios directores	90.000.000,00	237.919.114,07
Intereses a Cobrar	182.092.907,16	185.157.790,24
Otros creditos con partes relacionadas	11.675.354,73	7.698.249,78
TOTAL	9.892.666.950,46	10.263.512.920,63
3.6 OTRAS CUENTAS POR COBRAR EN MONEDA		
<u>Corrientes:</u>		
Intereses a Cobrar	880.000,00	1.157.629,06
Intereses descontados a devengar en Mon. Extranjera (Anexo G)	415.490.646,72	357.522.833,32
Intereses pagados por adelantado	18.563.351,49	112.522.740,32
Anticipo a proveedores	677.386.036,56	1.232.425.219,56
Anticipo de haberes	4.668.011,33	1.138.244,61
Créditos Varios	818.887.845,08	139.201.881,37
Subtotal Corrientes	1.935.875.891,18	1.843.968.548,24
<u>No Corrientes:</u>		
Créditos cedidos a cobrar	1.021.969.379,66	2.514.305.254,16
Subtotal No Corrientes	1.021.969.379,66	2.514.305.254,16
TOTAL	2.957.845.270,84	4.358.273.802,40
3.7 BIENES DE CAMBIO		
<u>Corrientes:</u>		
Unidades Terminadas y en Curso:		
Terranova	0,00	15.281.217,52
Altos de Manantiales	2.317.180.369,03	2.471.183.791,63
Claros del Bosque	613.540.790,15	848.080.388,12
Miradores de Manantiales II	3.392.002.334,44	3.723.577.797,73
Lomas de Manantiales	13.804.809.319,54	14.413.192.104,97
Housing de Miradores II	1.180.018.647,92	644.467.648,17
Flats del Parque	1.050.217.830,90	1.463.771.667,01
Casas Mirador	0,00	159.594.692,45
Casas Modelo	7.051.303,98	281.431.324,11
Club Manantiales	6.343.174.176,25	6.038.568.318,55
Las Quinchas	3.669.669.820,70	3.644.533.500,10
Cocheras Manantiales	331.065.279,60	331.065.279,61
Cuestas de Manantiales	8.950.571.265,51	7.282.289.827,84
Pampas de Manantiales	2.046.521.596,25	2.658.940.482,76
Campos de Manantiales	3.762.920.238,66	3.150.658.017,28
Abras de Manantiales	1.324.422.241,79	1.062.434.884,34
Urbanización "Santina Norte"	2.137.095.139,18	2.137.095.139,18
Urbanización "Manantiales"	4.273.737.521,63	6.499.546.063,36
Inmuebles recibidos	53.755.158,57	53.755.158,58
Urbanización Residencial "Mansos"	467.982.840,80	457.927.948,03
San Ignacio Village	1.946.784.713,07	1.931.247.757,25
La Cascada	1.272.360.738,75	1.264.174.184,71
Prados de Manantiales	3.832.393.673,56	4.511.671.991,32
Solares de Manantiales	2.921.633.750,73	2.692.315.914,80
Terrazas de Manantiales	3.466.139.611,64	3.698.332.555,37
Colinas de Manantiales	2.364.303.592,02	2.668.487.715,29
Rincones de Manantiales	1.880.712.854,26	2.168.166.949,18
Quebradas de Manantiales	3.162.183.127,20	3.368.605.925,43
Brisas de Manantiales	3.509.537.216,12	3.439.049.314,06
Otras obras en curso	1.328.058.347,99	16.384.031,96
Anticipos a Proveedores	2.340.961.688,14	8.598.213.904,69
Materiales de Construcción	205.642,26	270.519,84
Bienes en Propiedad Fiduciaria	260.561.546,97	260.561.546,96
Otros Bienes de Cambio	2.538.709.923,13	2.997.383.845,96
Subtotal Corrientes	86.550.282.300,74	94.952.261.408,16

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

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):

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
3.7 BIENES DE CAMBIO (CONTINUACIÓN)		
<u>Corrientes (Continuación):</u>		
<u>No Corrientes:</u>		
Anticipos por Compra de Inmuebles	3.967.341.297,57	4.407.011.991,93
Acciones URE "La Cascada"	51.375,00	67.583,18
Obras en Curso: Flats del Parque	1.391.933.608,20	663.748.351,72
Housing del Parque	1.630.966.129,49	1.379.163.607,35
San Benito	812.042.113,63	960.550.342,81
Las Tipas	268.838.331,25	252.944.758,02
Terrenos - Parcela 115	9.450.718.528,01	10.300.952.778,40
Terrenos - Parcela D	0,00	6.903.606.599,89
El Paso	4.495.678.645,00	0,00
Edificio Verante	1.193.030.192,22	1.263.336.408,52
Costos a prorratar en futuros proyectos	2.232.709.451,64	1.979.455.507,84
Bienes en Propiedad Fiduciaria	1.574.268.128,83	1.574.271.283,71
Terrenos	84.685.351.806,58	88.934.529.853,76
Subtotal No Corrientes	111.702.929.607,42	118.619.639.067,13
TOTAL	<u>198.253.211.908,16</u>	<u>213.571.900.475,29</u>

3.8 OTROS ACTIVOS

<u>Corrientes:</u>		
Obras sobre inmuebles de terceros	5.683.446.931,51	4.542.706.718,51
TOTAL	<u>5.683.446.931,51</u>	<u>4.542.706.718,51</u>

3.9 PARTICIPACIONES PERMANENTES EN OTRAS ENTIDADES

Participaciones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos societarios	2.443.172.360,43	2.962.419.931,93
Llave de negocio - valor residual	0,00	155.357.303,29
	<u>2.443.172.360,43</u>	<u>3.117.777.235,22</u>

Las sociedades Edisur Subsidiaria I S.A.U. y Edisur Subsidiaria II S.A.U. poseen una participación del 50% cada una del patrimonio neto de la sociedad Córdoba Roars S.A.

3.10 PROVEEDORES DE BIENES Y SERVICIOS

<u>Corrientes:</u>		
Proveedores	1.307.375.901,32	1.297.790.440,88
Proveedores - entes relacionados	80.873.098,99	157.988.910,44
Valores Girados y Diferidos a Pagar	3.442.320.514,45	3.780.650.171,06
Provisión Proveedores	542.341.388,61	1.011.140.265,40
Provisión certificados a registrar	58.713.381,10	19.956.883,57
Provisión por honorarios y retrib. en mon. extr. (Anexo G)	11.518.356,16	11.065.773,62
Provisión proveedores en moneda extranjera (Anexo G)	235.068,49	6.240.006,44
Fondos de Reparo a Pagar	208.277.711,19	163.000.959,49
Otras Deudas	89.938.989,45	8.685,94
Fondo de reserva a pagar	113.554.114,49	97.772.950,35
Oblig. a Pagar por Compra de Inmuebles en Mon. Extr. (Anexo G)	0,00	445.825.326,82
TOTAL	<u>5.855.148.524,25</u>	<u>6.991.440.374,01</u>

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

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):

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
3.11 DEUDAS LABORALES Y PREVISIONALES		
<u>Corrientes:</u>		
Remuneraciones a Pagar	645.339.777,24	553.324.047,60
Aportes y Contribuciones a Pagar	445.681.045,45	401.281.757,10
Sindicato a pagar	709.859,87	298.785,63
Provisión vacaciones	243.333.714,26	237.863.395,55
Plan de pago Sindicatos a Pagar	1.970.674,98	2.467.925,19
Plan de pago SUSS a Pagar	402.956.957,88	435.670.107,37
Subtotal Corrientes	1.739.992.029,68	1.630.906.018,44
<u>No Corrientes:</u>		
Plan de pago Sindicatos a Pagar	1.861.875,95	5.064.772,94
Subtotal No Corrientes	1.861.875,95	5.064.772,94
TOTAL	<u>1.741.853.905,63</u>	<u>1.635.970.791,38</u>
3.12 DEUDAS FISCALES		
<u>Corrientes:</u>		
Provisión Impuesto a las Ganancias a Pagar	599.787,97	420.430.925,17
Menos: Anticipos y Pagos a Cuenta	(599.787,97)	(177.035.795,27)
Imp. a los Créditos Bancarios Computable	0,00	(20.688.237,06)
Retenciones y percepciones Imp. a las Ganancias	0,00	(58.171.437,66)
Subtotal Imp. a las Ganancias a Pagar	0,00	164.535.455,18
Retenciones a Depositar	46.276.264,74	83.941.604,25
Tasa Comercio e Industria Munic. Cba. a Pagar	64.058.491,16	230.781.865,74
IVA a pagar	6.999.491,76	22.618.704,53
Imp. Inmobiliario a Pagar	77.135.271,47	49.051.730,81
Contrib. Inm. Munic. Cba. a Pagar	14.054.823,93	51.384.293,41
Imp. s/ los Ingresos Brutos a Pagar	61.178.267,18	126.880.874,84
Imp. Automotores a Pagar	607.157,00	0,00
SICORE a pagar	31.159.675,73	11.580.442,23
Plan de Pago IVA a pagar	29.405.618,25	13.074.471,52
Plan de Pago Imp. Sellos a Pagar	345.203,94	462.779,80
Plan de Pago Imp. Ing. Brutos a Pagar	177.779.670,36	179.064.337,44
Plan de Pago Com. e Ind. Munic. Cba. a Pagar	123.326.368,56	165.430.616,98
Plan de Pago Contrib. Inm. Munic. Cba. a Pagar	201.403.626,46	260.398.678,98
Plan de Pago Bienes personales a pagar	120.852.020,15	36.625.464,14
Imp. Bs. Pers. Resp. Sustituto	25.096.455,06	47.798.723,42
Intereses Impositivos Devengados a Pagar	20.238.357,86	44.621.416,85
Subtotal Corrientes	999.916.763,61	1.488.251.460,12
<u>No Corrientes:</u>		
Plan de Pago Bienes personales a pagar	4.700.119,09	4.396.743,40
Plan de Pago Contrib. Inm. Munic. Cba. a Pagar	38.624.593,69	54.493.503,17
Plan de Pago Imp. Sellos a Pagar	0,00	454.111,50
Subtotal No Corrientes	43.324.712,78	59.344.358,07
TOTAL	<u>1.043.241.476,39</u>	<u>1.547.595.818,19</u>

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

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 CONSOLIDADOS (Continuación):

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
3.13 DEUDAS EN ESPECIE		
<u>Corrientes:</u>		
Anticipos y Reservas Recibidas por Ventas de Unidades:		
Miradores de Manantiales I y II	664.984.771,34	912.372.794,89
Lomas de Manantiales	1.478.463.693,29	1.701.551.168,44
Housing de Miradores II	1.953.990.276,73	3.650.997.069,27
Flats del Parque	6.876.420,41	0,00
Cuestas de Manantiales	2.583.365.913,91	7.537.491.364,59
Pampas de Manantiales	2.672.981.717,94	5.573.878.447,06
Campos de Manantiales	2.821.167.915,00	9.742.491.770,40
Abrás de Manantiales	7.365.023.972,87	49.955.264.421,29
Anticipos y Reservas Diversos / Señas recibidas	1.087.904.579,10	4.226.701.485,86
Santina Norte	13.103.928,64	17.238.055,70
Mansos	1.012.211.553,76	1.421.045.650,10
Casonas de Manantiales	7.122,11	46.330.572,49
Costas de Manantiales	2.164.913.547,00	3.194.879.503,77
Studio	1.512.971.172,95	1.906.255.321,97
Costas de Manantiales	1.139.447.393,84	1.255.874.781,67
San Ignacio Village	631.858.818,38	2.032.871.235,71
La Cascada	386.584.553,13	738.234.922,28
Prados de Manantiales	1.561.665.431,78	2.536.637.150,58
Solares de Manantiales	1.046.413.481,78	3.182.234.021,74
Terrazas de Manantiales	1.026.573.189,71	2.770.404.913,52
Colinas de Manantiales	1.906.798.406,75	2.682.428.489,03
Rincones de Manantiales	1.041.306.512,42	5.653.735.322,54
Quebradas de Manantiales	1.235.322.194,23	5.512.394.849,03
Las Tipas	39.814.411,74	281.300.825,69
Brisas de Manantiales	401.609.326,65	912.749.570,46
Obras a construir	65.505.498,69	155.654.391,81
Otros Anticipos de Clientes	75.725.078,92	135.322.676,10
Subtotal Corrientes	35.896.590.883,08	117.736.340.775,99
<u>No Corrientes:</u>		
Anticipos y Reservas Recibidas por Ventas de Unidades:		
Flats del Parque	1.097.177.162,67	161.253.202,60
El Paso	9.564.384.043,13	0,00
Las Tipas	36.183.246.575,02	22.607.613.688,84
Torre Verante	2.306.384.436,85	1.371.940.086,41
Otros Anticipos de Clientes	1.497.250.479,90	1.503.062.303,14
Subtotal No Corrientes	50.648.442.697,57	25.643.869.280,99
TOTAL	86.545.033.580,65	143.380.210.056,98

3.14 PRÉSTAMOS Y OTROS PASIVOS FINANCIEROS

<u>Corrientes:</u>		
Adelantos en Ctas. Ctes. Bancarias	0,00	154.252,97
Préstamos Banco Galicia	33.333.333,28	78.929.256,31
Préstamos Banco de Córdoba	10.000.000,00	13.154.876,00
Préstamos Banco Nación Argentina	493.333.333,17	1.197.459.133,63
Préstamos Banco Santander	62.017.183,49	80.427.127,53
Préstamos Banco Ciudad de Buenos Aires	15.418.693,49	41.709.746,91
Obligaciones Negociables en Mon. Extranjera (Anexo G)	2.220.000.000,00	2.076.826.056,59
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba	1.493.333.333,04	2.240.640.804,47
Préstamos Hipotecarios y Prendarios Banco Nación Argentina	173.333.333,29	265.067.098,19
Préstamos Banco BICE	2.834.389,83	4.357.961,81
Préstamos Hipotecarios Banco Macro	0,00	100.538.684,05
Préstamos Hipotecarios Banco Macro (ex Banco Itaú)	80.077.083,39	509.455.462,22
Documentos a pagar	0,00	493.307.851,92
Documentos a pagar en Mon. Extranjera (Anexo G)	7.221.660.000,00	1.592.233.310,05
Tarjeta de Crédito a pagar	1.529.231.565,98	1.088.655.371,02
Intereses a Pagar bancarios	76.510.627,45	210.665.574,27
Intereses a Pagar por O.N. en Mon. Extranjera (Anexo G)	36.011.643,84	43.148.669,23
Subtotal Corrientes	13.447.094.520,25	10.036.731.237,17

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

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 CONSOLIDADOS (Continuación):

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
3.14 PRÉSTAMOS Y OTROS PASIVOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)		
<u>No Corrientes:</u>		
Obligaciones Negociables en Mon. Extranjera (Anexo G)	2.960.000.000,00	4.845.927.465,38
Préstamos Banco Nación Argentina	319.444.444,29	267.117.066,39
Préstamos Banco Santander	359.417.674,72	691.845.212,68
Préstamos Banco Ciudad de Buenos Aires	0,00	20.283.100,17
Préstamos Banco Galicia	0,00	43.849.586,82
Préstamos Banco de Córdoba	6.666.666,72	21.924.793,49
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba	846.111.111,58	3.077.510.169,78
Préstamos Hipotecarios y Prendarios Banco Nación Argentina	106.666.666,64	469.799.600,89
Préstamos Banco BICE	0,00	3.728.604,69
Préstamos Hipotecarios Banco Macro (ex Banco Itaú)	0,00	105.340.410,65
Documentos a pagar en Mon. Extranjera (Anexo G)	2.220.000.000,00	3.703.673.134,26
Subtotal No Corrientes	6.818.306.563,95	13.250.999.145,20
TOTAL	<u>20.265.401.084,20</u>	<u>23.287.730.382,37</u>
3.15 DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS		
<u>Corrientes:</u>		
Préstamo Urbanizaciones Residenciales S.A.	565.884.606,19	919.705.400,05
Otras deudas Cordoba Roars S.A	20.157,90	26.517,47
Honorarios directores a pagar	131.000.000,00	368.336.529,44
Intereses a pagar	82.328.823,25	4.635.220,14
Subtotal corriente	779.233.587,34	1.292.703.667,10
<u>No Corrientes:</u>		
Saldos con otros entes relacionados	7.553.601,00	15.167.777,40
Préstamo Urbanizaciones Residenciales S.A.	1.314.266.276,94	530.174.392,06
Subtotal corriente	1.321.819.877,94	545.342.169,46
TOTAL	<u>2.101.053.465,28</u>	<u>1.838.045.836,56</u>
3.16 OTRAS DEUDAS		
<u>Corrientes:</u>		
Obras pendientes de realizar sobre inmuebles vendidos	5.791.459.918,54	6.180.564.793,92
Fondos de Reserva a Pagar	552.077.823,18	617.122.337,72
Beneficios Fiduciantes a pagar - Córdoba Roars S.A.	2.429.908.778,85	3.071.424.441,70
Obras a construir	3.176.011.707,52	6.936.027.222,81
Alquileres cobrados por adelantado	30.588.277,18	46.305.163,70
Aporte Fiduciario Sinpecor	6.903.606.599,90	6.903.606.599,90
Amojonados a Pagar	107.745.316,50	108.381.745,04
Acciones URES a Integrar	45.467.946,55	421.543,47
Otras deudas	332.642.826,50	314.288.117,08
Subtotal Corrientes	19.369.509.194,72	24.178.141.965,34
<u>No Corrientes:</u>		
Obras pendientes de realizar sobre inmuebles vendidos	4.520.025.090,16	4.586.577.118,58
Aportes Fiduciantes	1.806.467.405,40	2.131.197.584,40
Beneficios Fiduciantes a pagar	4.137.923.527,74	4.058.586.057,22
Rescisiones a pagar	21.187.880,05	336.717,73
Subtotal No Corrientes	10.485.603.903,35	10.776.697.477,93
TOTAL	<u>29.855.113.098,07</u>	<u>34.954.839.443,27</u>

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

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 CONSOLIDADOS (Continuación):

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
3.17 RESULTADO POR PARTICIPACIÓN EN OTRAS ENTIDADES		
Resultado por participación en otras sociedades (Nota 3.9)	(519.247.571,45)	(928.595.449,49)
Amortización valor llave	<u>(155.357.302,33)</u>	<u>(155.357.303,29)</u>
TOTAL	<u>(674.604.873,78)</u>	<u>(1.083.952.752,78)</u>

3.18 RESULTADOS FINANCIEROS Y POR TENENCIA (incluyendo el RECPAM)

Resultados financieros y por tenencia (incluyendo el resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda - "RECPAM")	(6.864.928.398,54)	(17.573.300.067,08)
TOTAL	<u>(6.864.928.398,54)</u>	<u>(17.573.300.067,08)</u>

3.19 OTROS INGRESOS Y EGRESOS NETOS

Ingresos Varios	854.049.284,24	425.373.831,31
Comisiones Ganadas	56.634.145,95	57.409.379,69
Resultado por utilidad de obra sobre inmueble de terceros	(74.814.252,01)	413.892.254,70
Resultado por Venta/Baja Bienes de Uso	121.166.392,33	4.179.016,74
Alquileres Cobrados	186.049.535,48	191.208.944,76
Donaciones efectuadas	(23.376.691,62)	(19.686.220,43)
Otros Egresos	<u>(250.350.418,52)</u>	<u>(612.189.866,40)</u>
TOTAL	<u>869.357.995,85</u>	<u>460.187.340,37</u>

NOTA 4: IMPUESTO DIFERIDO**a) Composición del Impuesto Diferido****Activo impositivo diferido**

Diferencias temporarias de valuación de Pasivos	5.100.847.330,82	23.441.119.269,25
Quebrantos en Impuesto a las Ganancias	<u>346.137.843,34</u>	<u>0,00</u>
Subtotal activo impositivo diferido	<u>5.446.985.174,16</u>	<u>23.441.119.269,25</u>

Pasivo impositivo diferido

Diferencias temporarias de valuación de Activos	62.499.340.878,18	72.599.595.284,92
Ajuste por inflación impositivo diferido a periodos fiscales futuros	0,00	4.201.102,45
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.)	<u>637.554.417,55</u>	<u>1.037.989.602,94</u>
Subtotal pasivo impositivo diferido	<u>63.136.895.295,73</u>	<u>73.641.785.990,31</u>

Total impuesto diferido neto (pasivo)	<u>(57.689.910.121,57)</u>	<u>(50.200.666.721,06)</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.

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

Provisión Impuesto a las Ganancias del ejercicio (Nota 3.12)	(599.787,97)	(420.430.925,17)
Diferencia Imp. a las Ganancias provisionado en ejercicio anterior	(1.001.503,08)	(7.429.873,18)
Variación neta del Impuesto Diferido	<u>(7.489.243.400,51)</u>	<u>(1.811.617.944,42)</u>
Total Impuesto a las Ganancias	<u>(7.490.844.691,56)</u>	<u>(2.239.478.742,77)</u>

NOTA 5: HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

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

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

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 CONSOLIDADOS AL 31/12/2025**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 EJERCICIO	ALTAS	BAJAS	VALORES AL CIERRE DEL EJERCICIO	DEPRECIACIONES					NETO RESULTANTE AL 31/12/2025	NETO RESULTANTE AL 31/12/2024
					ACUMUL. AL COMIENZO DEL EJERCICIO	BAJAS	DEL EJERCICIO		ACUMUL. AL CIERRE DEL EJERCICIO		
							ALIC. ANUAL	MONTO			
MUEBLES Y ÚTILES	1.547.355.189,56	35.472.380,99	0,00	1.582.827.570,55	887.129.867,62	0,00	10% y 33,33%	116.772.435,71	1.003.902.303,33	578.925.267,22	660.225.321,94
INSTALACIONES	586.369.621,99	129.632.359,74	0,00	716.001.981,73	378.820.338,11	0,00	10%	48.738.277,02	427.558.615,13	288.443.366,60	207.549.283,88
SOFTWARE	435.337.298,90	5.437.525,96	0,00	440.774.824,86	422.767.835,82	0,00	33,33%	8.097.240,08	430.865.075,90	9.909.748,96	12.569.463,08
EQUIPAMIENTO VENTAS	621.461.151,78	19.481.219,32	0,00	640.942.371,10	454.404.566,56	0,00	10%	19.383.895,62	473.788.462,18	167.153.908,92	167.056.585,22
RODADOS	986.171.008,68	79.501.947,41	43.425.874,84	1.022.247.081,25	743.633.005,74	19.541.643,68	20%	107.663.409,01	831.754.771,07	190.492.310,18	242.538.002,94
MÁQUINAS Y EQUIPOS	3.264.228.079,58	22.911.965,81	157.369.612,42	3.129.770.432,97	2.501.776.445,99	102.290.248,07	10% y 33,33%	128.129.299,41	2.527.615.497,33	602.154.935,64	762.451.633,59
INMUEBLES	61.662.809,70	0,00	0,00	61.662.809,70	9.143.661,11	0,00	2%	1.309.371,31	10.453.032,42	51.209.777,28	52.519.148,59
FÁBRICA STEEL FRAME	2.530.175.255,15	35.506.844,77	0,00	2.565.682.099,92	161.727.371,21	0,00	2%	47.484.435,12	209.211.806,33	2.356.470.293,59	2.368.447.883,94
EDIFICIO CORPORATIVO	14.087.701.420,39	384.459.950,85	0,00	14.472.161.371,24	263.066.563,60	0,00	2%	285.719.200,86	548.785.764,46	13.923.375.606,78	13.824.634.856,79
DEPOSITO	229.522.922,89	50.123.415,74	0,00	279.646.338,63	0,00	0,00	-	0,00	0,00	279.646.338,63	229.522.922,89
TOTALES	24.349.984.758,62	762.527.610,59	200.795.487,26	24.911.716.881,95	5.822.469.655,76	121.831.891,75	-	763.297.564,14	6.463.935.328,15	18.447.781.553,80	18.527.515.102,86

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

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

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 CONSOLIDADOS AL 31/12/2025**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 EJERCICIO	ALTAS	BAJAS	VALORES AL CIERRE DEL EJERCICIO	DEPRECIACIONES					NETO RESULTANTE AL 31/12/2025	NETO RESULTANTE AL 31/12/2024
					ACUMUL. AL COMIENZO DEL EJERCICIO	BAJAS	DEL EJERCICIO		ACUMUL. AL CIERRE DEL EJERCICIO		
							ALIC. ANUAL	MONTO			
REGISTRO DE DOMINIO	43.250.398,83	0,00	0,00	43.250.398,83	41.038.781,45	0,00	20%	1.209.858,19	42.248.639,64	1.001.759,19	2.211.617,38
TOTALES	43.250.398,83	0,00	0,00	43.250.398,83	41.038.781,45	0,00	-	1.209.858,19	42.248.639,64	1.001.759,19	2.211.617,38

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

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

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 LOS BIENES VENDIDOS Y SERVICIOS PRESTADOS CONSOLIDADO

POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2025 Y FINALIZADO EL 31/12/2025
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2024 y finalizado el 31/12/2024
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras Expresadas en Pesos

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Existencia Inicial de Bs. de Cambio (Nota 3.7)	212.296.918.136,36	213.833.506.763,53
RECPAM de existencia inicial de Bs. de Cambio	(35.816.338.541,27)	(38.833.504.653,64)
Incorporaciones del ejercicio	73.947.727.693,15	105.969.782.963,29
Existencia Final de Bs. de Cambio (Nota 3.7)	(197.162.273.920,01)	(212.296.918.136,36)
Costo de Ventas	<u>53.266.033.368,23</u>	<u>68.672.866.936,82</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

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 CONSOLIDADOS AL 31/12/2025

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

RUBRO	MONTO Y CLASE DE MONEDA AL 31/12/2025	CAMBIO VIGENTE AL 31/12/2025	MONTO CONTA- BILIZADO AL 31/12/2025	MONTO Y CLASE DE MONEDA AL 31/12/2024	CAMBIO VIGENTE AL 31/12/2024	MONTO CONTA- BILIZADO AL 31/12/2024 HISTÓRICO	MONTO CONTA- BILIZADO AL 31/12/2024 REEXPRESADO
ACTIVO							
ACTIVO CORRIENTE							
CAJA Y BANCOS							
Cajas	USD 3.183.839,51	1.430,00	4.552.890.499,30	USD 3.699.789,49	1.012,50	3.746.036.858,63	4.927.865.055,90
Bancos	USD 77.968,36	1.430,00	111.494.756,90	USD 136.511,15	1.012,50	138.217.539,38	181.823.459,86
Fondos fijos	USD 239,86	1.430,00	343.000,91	USD 2,75	1.012,50	2.784,38	3.662,80
Fondos en custodia/ctas. comitentes	USD 96.392,98	1.430,00	137.841.961,40	USD 12.797,11	1.012,50	12.957.073,89	17.044.870,10
INVERSIONES FINANCIERAS							
Fondos comunes de inversion	USD 224.145,80	1.430,00	320.528.494,00	USD 0,00	1.012,50	0,00	0,00
CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES EN MONEDA							
Deudores por Ventas	USD 400.345,00	1.430,00	572.493.350,00	USD 255.390,01	1.012,50	258.582.385,13	340.161.922,53
Deudores por Ventas a Plazo	USD 844.968,72	1.430,00	1.208.305.269,60	USD 1.362.158,14	1.012,50	1.379.185.116,75	1.814.300.926,26
OTRAS CUENTAS POR COBRAR EN MONEDA							
Intereses descontados a devengar	USD 290.552,90	1.430,00	415.490.646,72	USD 268.424,40	1.012,50	271.779.705,05	357.522.833,32
TOTAL ACTIVO	USD 5.118.453,13		7.319.387.978,83	USD 5.735.073,05		5.806.761.463,21	7.638.722.730,77
PASIVO							
PASIVO CORRIENTE							
PROVEEDORES DE BIENES Y SS.							
Provisión Proveedores	USD 158,83	1.480,00	235.068,49	USD 4.506,88	1.052,50	4.743.493,15	6.240.006,44
Provisión por honorarios y retrib.	USD 7.782,67	1.480,00	11.518.356,16	USD 7.992,32	1.052,50	8.411.917,81	11.065.773,62
Oblig. a Pagar por Compra de Inm.	USD 0,00	1.480,00	0,00	USD 322.000,00	1.052,50	338.905.000,00	445.825.326,82
PRÉSTAMOS Y OTROS PASIVOS FINANCIEROS							
Obligaciones Negociables	USD 1.500.000,00	1.480,00	2.220.000.000,00	USD 1.500.000,00	1.052,50	1.578.750.000,00	2.076.826.056,59
Intereses Deveng. Oblig. Negoc.	USD 24.332,19	1.480,00	36.011.643,84	USD 31.164,38	1.052,50	32.800.513,70	43.148.669,23
Documentos a Pagar	USD 4.879.500,00	1.480,00	7.221.660.000,00	USD 1.150.000,00	1.052,50	1.210.375.000,00	1.592.233.310,05
PASIVO NO CORRIENTE							
PRÉSTAMOS Y OTROS PASIVOS FINANCIEROS							
Obligaciones Negociables	USD 2.000.000,00	1.480,00	2.960.000.000,00	USD 3.500.000,00	1.052,50	3.683.750.000,00	4.845.927.465,38
Documentos a Pagar	USD 1.500.000,00	1.480,00	2.220.000.000,00	USD 2.675.000,00	1.052,50	2.815.437.500,00	3.703.673.134,26
TOTAL PASIVO	USD 9.911.773,69		14.669.425.068,49	USD 9.190.663,59		9.673.173.424,66	12.724.939.742,39

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

Referencias:

USD = Dólares Estadounidenses

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

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 H

**INFORMACIÓN SOBRE GASTOS DE ACUERDO A LA CLASIFICACIÓN ESTABLECIDA
POR EL ART. 64 INC. B DE LA LEY 19.550 - CONSOLIDADO****POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2025 Y FINALIZADO EL 31/12/2025
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2024 y finalizado el 31/12/2024
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

Cifras Expresadas en Pesos

RUBROS	GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	TOTALES AL 31/12/2025	TOTALES AL 31/12/2024
Sueldos	612.588.371,92	980.177.484,02	1.592.765.855,94	1.461.712.176,86
Cargas sociales	143.678.282,37	252.989.082,05	396.667.364,42	348.773.297,74
Capacitación	10.402.262,94	14.346.202,38	24.748.465,32	11.950.387,96
Honorarios profesionales	0,00	368.082.469,95	368.082.469,95	243.196.993,64
Honorarios Directores	0,00	131.000.000,00	131.000.000,00	368.336.529,44
Honorarios por servicios	0,00	3.748.001,06	3.748.001,06	4.136.312,84
Gastos Institucionales	130.976.953,76	0,00	130.976.953,76	118.212.379,95
Impresos, papelería y útiles	33.089.775,58	84.821.330,57	117.911.106,15	126.654.171,63
Alquileres pagados	0,00	3.124.247,14	3.124.247,14	17.393.105,52
Comunicaciones	1.604.399,35	28.889.636,51	30.494.035,86	33.745.484,29
Depreciaciones	20.612.240,93	509.364.089,81	529.976.330,74	561.885.111,64
Seguros	65.225.252,73	1.127.961,24	66.353.213,97	58.247.390,61
Movilidad y viáticos	6.871.682,03	67.537.264,16	74.408.946,19	26.236.962,82
Gastos de oficina	30.152.290,69	178.890.547,70	209.042.838,39	317.708.007,51
Gastos de post-venta	282.178.657,23	0,00	282.178.657,23	244.498.374,01
Eventos	51.758.269,51	0,00	51.758.269,51	62.807.728,97
Gastos Generales	313.005.371,96	408.675.113,04	721.680.485,00	953.216.828,01
Otros gastos	21.706.145,89	19.437.245,25	41.143.391,14	136.093.568,32
Imp. s/los Ing. Brutos	1.542.167.255,30	0,00	1.542.167.255,30	1.348.225.926,72
Contrib. Com. Ind. Mun. Cba.	936.608.805,15	0,00	936.608.805,15	913.506.383,78
Impuestos y tasas vs.	242.511.256,47	57.048.406,86	299.559.663,33	112.699.344,37
Servicios varios	9.514.432,55	158.508.258,46	168.022.691,01	133.314.224,31
Publicidad	402.698.523,97	0,00	402.698.523,97	617.557.352,13
Timbrados varios	0,00	318.213,88	318.213,88	717.149,14
Comisión fiduciaria	0,00	101.606.127,76	101.606.127,76	73.010.904,06
Comisiones	0,00	46.179.816,02	46.179.816,02	27.406.491,32
Gastos de escribanía	450.388,65	456.748,71	907.137,36	30.526.593,16
Impuestos inmobiliarios	296.996.043,82	12.595,13	297.008.638,95	85.106.220,74
Expensas y seguridad	585.109.717,49	64.538.704,77	649.648.422,26	476.026.766,13
Servicios básicos	0,00	0,00	0,00	87.504,82
TOTALES AL 31/12/2025	5.739.906.380,29	3.480.879.546,47	9.220.785.926,76	--
TOTALES AL 31/12/2024	5.385.059.614,12	3.527.930.058,32	--	8.912.989.672,44

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

Véase nuestro informe de fecha 16 de marzo de 2026

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

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Presidente y Directores de

EDISUR S.A.

CUIT: 30-70941894-3

Domicilio legal: Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I

CP 5014 – Ciudad de Córdoba - Córdoba

I. Informe sobre la auditoría de los estados contables

a) Opinión

Hemos auditado los estados contables de **EDISUR S.A.** (la Sociedad), que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados contables 1 a 8 que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, y los anexos A, B, C, F, G y H.

Además, hemos examinado los estados contables consolidados adjuntos de la Sociedad con sus entidades controladas por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025, y que comprenden los estados de situación patrimonial consolidado al 31 de diciembre de 2025, de resultados consolidados, de evolución del patrimonio neto consolidado y de flujo de efectivo consolidado, correspondientes al ejercicio económico terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 5 y los anexos A, B, F, G y H.

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

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de **EDISUR S.A.** al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo, correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, y la situación patrimonial consolidada de **EDISUR S.A.** y sus entidades controladas al 31 de diciembre de 2025, los resultados consolidados, la evolución del patrimonio neto consolidado y los flujos de efectivo consolidados por el ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas vigentes.

b) Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (RT N° 37 de la FACPCE) y demás resoluciones del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de Córdoba (CPCE Córdoba). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados contables” de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del CPCE Córdoba y de la RT N° 37 de la FACPCE. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

//

Miembro de



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

//

c) Responsabilidades de la Dirección de la Sociedad en relación con los estados contables

La Dirección de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa.

En la preparación de los estados contables, la Dirección es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tuviera intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

d) Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados contables

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la RT N° 37 de la FACPCE siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables.

Como parte de una auditoría de conformidad con la RT N° 37 de la FACPCE, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- 1) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión.
- 2) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- 3) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección de la Sociedad.
- 4) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información expuesta en los estados contables o, si dicha información expuesta no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- 5) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- 6) Obtenemos elementos de juicio válidos y suficientes en relación con la información contable de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados contables. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

///

Miembro de



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

///

7) Nos comunicamos con la Dirección de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, a la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

II- Información especial sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

a) Los Estados Contables enunciados en el primer párrafo del presente surgen de registros contables que han sido llevados 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>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Activo	\$ 229.980.441.178,66	\$ 273.379.720.222,55
Pasivo	\$ 118.123.923.698,03	\$ 177.342.325.339,89
Patrimonio Neto	\$ 111.856.517.480,63	\$ 96.037.394.882,66

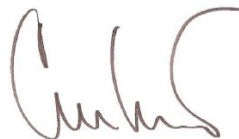
<u>Estado de Resultados</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Resultado del ejercicio: Ganancia	\$ 15.819.122.597,97	\$ 4.488.281.231,66

c) Al 31 de diciembre de 2025, la deuda devengada con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales que surge de los registros contables y de las liquidaciones efectuadas por la Sociedad ascendía a \$143.250.673,08, siendo no exigible a esa fecha.

Córdoba, 16 de marzo de 2026.

 Firmado digitalmente por
CENTENO PABLO
JOSE
Fecha: 16/03/2026
13:32:25
Razón: PABLO JOSE
CENTENO

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.

Miembro de



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

LEGALIZACION DE TRAMITES CON FIRMA DIGITAL

Nº 802965

COMITENTE

CUIT 30709418943	DENOMINACIÓN / NOMBRE / RAZÓN SOCIAL EDISUR S.A.		
FECHA DE INGRESO 17/03/2026	ID DE LA PRESENTACIÓN 0420676	FECHA DE CIERRE 31/12/2025	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 802965

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.

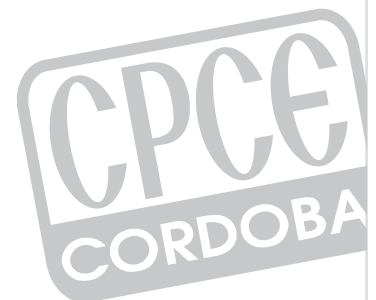


Fecha de Cierre:	31/12/2025
Activo:	\$ 229,980,441,178.66
Pasivo:	\$ 118,123,923,698.03
P. Neto:	\$ 111,856,517,480.63
Resultado:	\$ 15,819,122,597.97
Var.E.F.E.:	\$ 2,721,030,554.84

Lugar y fecha: CORDOBA, martes 17 de marzo de 2026



OBLEA Nº 0101242680



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: 2026.03.17
10:00:24 ART

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 DEL SÍNDICO

Señores Accionistas de

EDISUR S.A.

CUIT N°: 30-70941894-3

Domicilio legal: Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I

CP 5014 - Córdoba

Informe sobre los controles realizados como síndico respecto de los estados contables y la memoria del Directorio

Opinión

He llevado a cabo los controles que me imponen como síndico la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos, acerca de los estados contables de **EDISUR S.A.**, que comprenden los estados de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2025, de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo, así como las notas 1 a 8 explicativas de los estados contables que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, los anexos A, B, C, F, G y H, así como también los estados contables consolidados con sus entidades controladas (los cuales comprenden los estados de situación patrimonial consolidado, de resultados consolidados, de evolución del patrimonio neto consolidado y de flujo de efectivo consolidado, notas 1 a 5 y anexos A, B, F, G y H), el inventario y la memoria del Directorio correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha.

En mi opinión, los estados contables mencionados en el párrafo precedente, que se adjuntan a este informe y firmo a los fines de su identificación, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de **EDISUR S.A.** al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

Asimismo, en mi opinión, la memoria del Directorio cumple con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión llevada a cabo y de las perspectivas futuras de exclusiva responsabilidad de la Dirección.

Fundamento de la opinión

He llevado a cabo mis controles cumpliendo las normas legales y profesionales vigentes para el síndico societario, contempladas, entre otras, en la Ley General de Sociedades y en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), adoptada por la Resolución N° 37/24 del CPCE de Córdoba, la cual tiene en cuenta que los controles de la información deben llevarse a cabo cumpliendo con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de dicha Federación. Mis responsabilidades de acuerdo con las normas mencionadas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del síndico en relación con los controles de los estados contables y la memoria del Directorio*.

He realizado mi auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de FACPCE y las Resoluciones pertinentes del CPCE de Córdoba. Dichas normas requieren que cumpla con los requisitos de independencia y las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del código de ética del CPCE de Córdoba y de la RT N° 37.

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

Asimismo, con relación a la memoria del Directorio correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 he verificado que contiene la información requerida por el artículo 66 de la Ley General Sociedades y otra información requerida por los organismos de control y, en lo que es materia de mi competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

Dejo expresa mención que soy independiente de **EDISUR S.A.** y he cumplido con los demás requisitos de ética de conformidad con el código de ética del CPCE de Córdoba y de las RT N° 15 y 37 de FACPCE. Considero que los elementos de juicio que he obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para mi opinión.

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 de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados contables, la Dirección es responsable de la evaluación de la capacidad de **EDISUR S.A.** para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tuviera intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

Respecto de la memoria, el Directorio es responsable de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de control en cuanto a su contenido.

Responsabilidades del Síndico en relación con la auditoría de los estados contables y la memoria del Directorio.

Mis objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, que la memoria cumple con las prescripciones legales y reglamentarias y emitir un informe como síndico que contenga mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la RT N° 37 de FACPCE siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables y el contenido de la memoria en aquellos temas de mi incumbencia profesional.

Como parte de los controles sobre los estados contables, empleando normas de auditoría de conformidad con la RT N° 37 de FACPCE, aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante mi actuación como síndico. También:

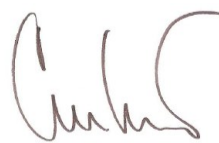
- a) Identifico y evalúo los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, debida a fraude o error, diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para mi opinión.
- b) Obtengo conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- c) Evalúo si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección de **EDISUR S.A.**
- d) Concluyo sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección de **EDISUR S.A.**, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándome en los elementos de juicio obtenidos, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de **EDISUR S.A.** para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluyo que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llame la atención en mi informe como síndico sobre la información expuesta en los estados contables o en la memoria, o, si dicha información expuesta no es adecuada, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de mi informe como síndico. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evalúo la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- f) Me comunico con la Dirección de **EDISUR S.A.** en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la planificación y ejecución de mis procedimientos de auditoría como síndico y los hallazgos significativos en mi actuación como responsable de la fiscalización privada, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de mi actuación como síndico.

También proporciono a la Dirección de **EDISUR S.A.** una declaración de que he cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con mi independencia.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Según surge de los registros contables de **EDISUR S.A.**, el pasivo devengado al 31 de diciembre de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$143.250.673,08 y no era exigible a esa fecha.
- b) Los estados contables adjuntos y el correspondiente inventario surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes, encontrándose pendientes de transcripción en el libro de Inventarios y Balances.
- c) En el desempeño de mi función considero haber cumplido con mis deberes como síndico conforme lo prescribe la Ley General de Sociedades y el estatuto social.

Córdoba, 16 de marzo de 2026.



Pablo José Centeno
Síndico

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