
EDISUR S.A.

MEMORIA Y ESTADOS CONTABLES 2025

MEMORIA

El Directorio tiene el agrado de someter a consideración de la Asamblea de Accionistas de la sociedad **EDISUR S.A.**, en cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias vigentes, la Memoria Anual y los Estados Contables correspondiente al ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025.

INDICE

Carta del Directorio

I. Identificación de la Compañía

I.1. Información básica

I.2. Perfil de la empresa

II. Estructura Corporativa

II.1. Organización interna: Directorio y Equipo

II.2. Modelo de Negocios Integral

III. Estrategia Comercial

III.1. Desarrollos a gran escala: Manantiales

III.1.a Nuevo proyecto residencial: El Paso

III.1.b Entrega de 1.404 unidades en distintos proyectos

III.1.c Acuerdos Público – Privados para la ejecución de grandes obras de infraestructura de servicios

III.1.d Avances en la propuesta de valor Manantiales Plataforma 360

III.2. Edificio Corporativo de Grupo Edisur certificación Well

III.2.a Evento internacional WELL Summit

III.3. Urbanización del barrio popular La Lonja: primer acuerdo Público – Privado a nivel nacional

IV. Resultados del ejercicio y estructura patrimonial

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

VI. Hechos relevantes del ejercicio

VII. Proyecciones futuras

CARTA DEL DIRECTORIO

Terminamos 2025 con una economía en recuperación, con un crecimiento del 4,4% según el Instituto Nacional de Estadística y Censos (Indec), impulsado principalmente por los sectores agropecuario, financiero, energético y minero, aunque con disparidades sectoriales y con la persistencia de desafíos como la inflación. En este contexto, crecen las expectativas en torno a la continuidad del proceso de normalización de la macroeconomía, junto con ajustes en la microeconomía y la definición de proyectos de ley clave impulsados por el Gobierno nacional. En este sentido, la estabilidad económica constituye la principal condición para que Argentina desarrolle, de una vez por todas, el mercado de crédito hipotecario, pilar fundamental para que la industria del real estate crezca, se consolide y posibilite el acceso a la vivienda para sectores sociales cada vez más amplios.

Aun en un escenario de cierta inestabilidad e indefiniciones económicas y financieras, nuestra **compañía logró un muy buen resultado \$15.819.122.597,97, lo que implica un incremento del 252% en relación con el año anterior.** Parte de este crecimiento se explica por el equilibrio y el ritmo sostenido que mantenemos entre el lanzamiento de nuevos productos y el avance de las obras destinadas a la entrega de emprendimientos.

Durante 2025, el rubro ventas netas estuvo influenciado en gran medida por las posesiones a **nuestros propietarios. En este sentido, dimos posesión de 958 lotes en total, donde 931 responden a cuatro urbanizaciones residenciales que forman parte de Manantiales**, nuestro emprendimiento más importante, con una extensión de 1.150 hectáreas ubicado en el sector suroeste de la ciudad de Córdoba. A lo largo de los años nos hemos especializado en la planificación y ejecución de urbanizaciones residenciales, **contamos con 31 urbanizaciones (barrios de lotes) que implican el desarrollo de más de 10.000 lotes, el 70% de ellos dentro de Manantiales.**

Este desarrollo incluye una importante experiencia en la gestión de habilitaciones ante organismos públicos tanto a nivel municipal como provincial, así como ante las empresas prestadoras de servicios. En este marco, se establecen distintos acuerdos público-privados para la ejecución de obras de infraestructura a escala ciudad. Nuestras urbanizaciones se planifican a partir de un master plan que contempla espacios verdes —plazas y parques—, infraestructura subterránea para la provisión de todos los servicios, calles asfaltadas, parquización, arbolado urbano y altos estándares de calidad constructiva. La inversión en este tipo de proyectos genera rentabilidad sostenida, asociada a la calidad del desarrollo, la ubicación estratégica y la consolidación progresiva que se produce a medida que avanza el loteo y la construcción de viviendas.

Asimismo, **otorgamos la posesión de un importante terreno de 57.562 m²** a una cooperativa de vivienda con la que mantenemos un vínculo desde hace varios años y con la que hemos realizado diversas operaciones vinculadas a la compra y venta de terrenos próximos a Manantiales. Esta cooperativa cuenta con una propuesta

habitacional orientada a un segmento de clientes que complementa nuestra demanda y, además, sostiene un ritmo constante de obra y de entrega de unidades, lo que contribuye a la rápida consolidación del sector en el que desarrolla su actividad.

Esta línea estratégica, vinculada a **nuestra política de gestión de stock de tierra, también dimos posesión a un inversor de una parcela de 6.019 m²** en un sector estratégico destinada a un importante proyecto de servicios. Hoy **Manantiales se consolida como una plataforma de inversiones para distintos emprendimientos comerciales, institucionales, educativos y de servicios, entre otros, que complementan la propuesta residencial y de espacios verdes, lo que convierte al desarrollo en una intervención urbana de escala ciudad.**

Esta capacidad de transformación que aplicamos en Manantiales, nos llevó a **lograr un hito importante que marca un antecedente a nivel nacional. Se trata del saneamiento integral y urbanización de un barrio popular en la ciudad de Córdoba. A partir de un convenio público – privado entre nuestra empresa y la Municipalidad de Córdoba,** intervenimos en un terreno de 101.505,40 m² (poco más de 10 hectáreas) que comprende Villa La Lonja, Ferrer y Obrador (tres barrios populares). Realizamos un trabajo activo y consensuado con los residentes del barrio y la Municipalidad para formalizar el acuerdo, en el que nos comprometimos a dotar de obras de infraestructura al sector mientras que la Municipalidad realiza un proceso de regulación dominial para otorgar la propiedad a cada vecino.

Así, **durante 2026 terminamos las obras de energía y alumbrado público,** además, sustentado por la empresa y fuera de convenio, **concluimos la fibra óptica en todo el sector. En paralelo avanzamos el tendido de redes de cloacas, agua potable, vial y desagües pluviales, lo que representa un estado general de avance del 80%.** Con este Convenio nuestra empresa cumple con uno de los requisitos comprometidos en los distintos Convenios Urbanísticos firmados con la Municipalidad de Córdoba, que exige donar el 2% de la superficie urbanizada al Banco Municipal de Inmuebles. En este trabajo en conjunto entendemos que el resultado es superador, ya que **implica un cambio radical en la calidad de vida de 210 familias** que pasan de una situación de informalidad a la de residente de una vivienda digna, con todos los servicios básicos (luz, agua, electricidad, cloacas), conexión vial y accesos que conectan todo este sector a la trama urbana de la ciudad. Que se integre el sector a la trama de la ciudad permitiendo el acceso de ambulancias, policía, etc como cualquier otro barrio de la ciudad.

En cuanto a la **actividad comercial de la compañía, registramos 156 operaciones concertadas en El Paso, lo que representa el 47% del total de los 334 lotes que componen el proyecto.** Este nuevo barrio residencial está ubicado en Manantiales I (dentro del anillo de la Av. Circunvalación) y representa una evolución en este tipo de desarrollos, al incorporar mayor jerarquía, diseño y exclusividad. Cuenta con lotes

residenciales desde 360 m², dos plazas y un gran boulevard de acceso que estructura su trazado urbano. Además, proyectamos un sector con tres espacios interconectados: uno destinado a Club House, otro orientado a musculación y entrenamiento, y una sala flexible pensada para el bienestar integral, junto con una cancha de fútbol 5.

Con todo, uno de los aspectos más relevantes de este **ejercicio es el Patrimonio Neto de la Sociedad que asciende a \$111.856.517.480,63**, sustentado en tierras con ubicaciones estratégicas, predios con infraestructura de servicios destinados a futuros desarrollos y una cartera diversificada de activos que pone de manifiesto el crecimiento sostenido y la solidez de la compañía.

Los resultados **se reflejan con mayor claridad a partir de la nueva norma emitida por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas**, de aplicación obligatoria desde los cierres de balance de diciembre de 2025. Esta disposición impacta positivamente en nuestro sector, ya que **ordena y unifica la información disponible, permitiendo una exposición más adecuada del resultado del ejercicio y una mejor interpretación de su explicación contable.**

EL DIRECTORIO

I.IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

I.1 Información básica

Razón Social: EDISUR S.A.

Domicilio: Calle Pública - Cañada Sur 3851 - Manantiales I

Tipo de Sociedad: Sociedad Anónima

CUIT: 30-70941894-3

Teléfono: (54 351) 467 9000

Sitio Web: www.grupoedisur.com.ar

Redes Sociales:

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

Asesoramiento Comercial: 351 5540700

Oficinas de atención comercial: Ciudad de Córdoba

- Manantiales I: Edificio Corporativo de Grupo Edisur
Cañada Sur 3851
- Manantiales II: Bv. Bonciolini

I.2 Perfil de la empresa

EDISUR S.A es una de las empresas que forma parte de nuestra marca GRUPO EDISUR, que tiene bajo su propiedad distintas unidades de negocios en el rubro de la construcción y el desarrollo urbano, todas con sede en la ciudad de Córdoba, Argentina.

En **EDISUR la unidad de la compañía enfocada en real estate, hemos llevado adelante más de 60 proyectos** en distintas tipologías desde departamentos en Casonas y edificios, lotes de distintas dimensiones en urbanizaciones y en countries, hasta casas en formato de housing. Además, desarrollamos proyectos comerciales y de oficinas de mediana escala que amplían nuestro *portfolio*. Ejecutamos importantes obras de infraestructura, conectividad y servicios, potenciando el entorno, los espacios verdes y la integración de los emprendimientos a la vida de la ciudad. Planificación de proyectos integrados a la mancha urbana.

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

Aplicamos esta estrategia y visión urbanística lo que implica una gran capacidad de:

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

II. ESTRUCTURA CORPORATIVA

II.1 Organización interna: Directorio y Equipo

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

Directores

Horacio Parga – Presidente

- Es Contador Público egresado de la Universidad Nacional de Córdoba y egresado del Programa de Alta Dirección (PAD) en el Instituto de Altos Estudios Empresariales (IAE).
- Fue Presidente de la Bolsa de Comercio de Córdoba, institución en la que se desempeñó también como Vicepresidente.
- Fue Presidente de la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos Córdoba (CEDUC) y ejerció además como Vicepresidente.
- Desarrolló una intensa y amplia actividad en el sector financiero en Buenos Aires como agente de Bolsa, Director del Banco de Valores, del Instituto Argentino de Mercado de Capitales y Vicepresidente del Mercado de Valores de Buenos Aires.
- Ha ofrecido distintas conferencias en Argentina y en el exterior, tanto respecto a la realidad del sector desarrollista e inmobiliario como al mercado de capitales.

Fernando Reyna - Vicepresidente

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

Rubén Beccacece – Director Titular

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

Equipo

Un equipo directivo y más de 400 profesionales, técnicos, administrativos y operarios en obra y mantenimiento, conformamos distintas áreas complementarias que articulamos objetivos, proyectos y resultados.

Áreas de trabajo:

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

II.2 Modelo de Negocios Integral

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

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



III. ESTRATEGIA COMERCIAL

III.1 Desarrollos a gran escala: Manantiales

Aplicamos nuestra **estrategia y visión de transformación urbana en Manantiales**, nuestro emprendimiento más importante ubicado en la zona suroeste de la ciudad de Córdoba. En las más de **1.150 hectáreas avanzamos un master plan con proyectos residenciales, corredores comerciales y corporativos, importantes espacios verdes** como el Parque La Cañada, que lo convierten en proyecto a nivel ciudad, **hoy con 40 mil residentes y una proyección de 120 mil vecinos en los próximos años.**

Manantiales está en una etapa de madurez y con una propuesta de valor muy diversa. Gran variedad de productos residenciales terminados y otros en etapa de lanzamiento, bancos de tierra con infraestructura, locales comerciales en funcionamiento y con posibilidades de expansión y tecnología constructiva que nos está permitiendo no solo mejorar el proceso sino también el producto final para el usuario.

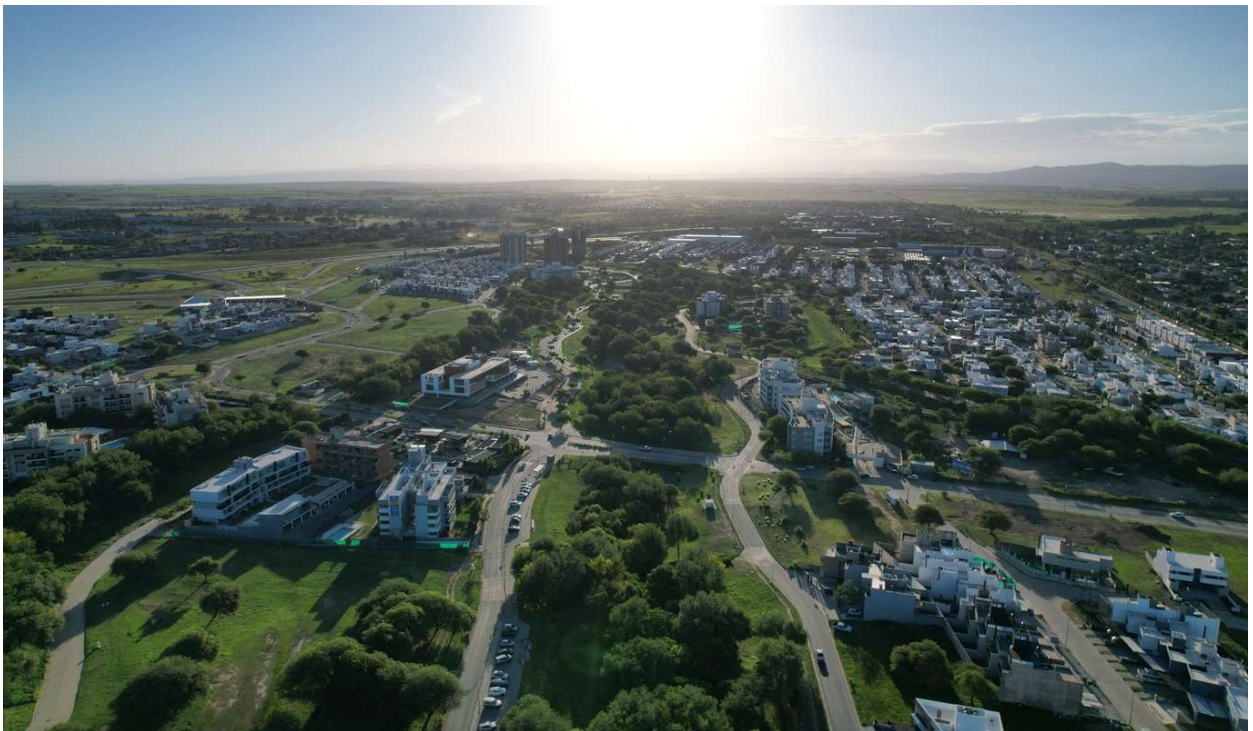


Imagen aérea de Manantiales I

Potencial para inversores y nuevos negocios

Avanzamos en lo que denominamos **Manantiales Plataforma 360, entendemos que el proyecto es una base para nuevos negocios e inversores.** Disponemos de sectores en reserva distribuidos en 10 corredores comerciales y de servicios (entre avenidas y boulevares) que son una **oportunidad para distintos desarrollos.**

- Contamos con un importante banco de tierra y una definida estrategia de reserva.
- Sostenemos de manera permanente la inversión en obras e infraestructura que promueven una constante consolidación y revalorización.
- Llevamos adelante experiencias en Alianzas Públicas y Privadas.
- El sector cuenta con su propia potencia y proyección económica en cuanto a demanda, conectividad, circulación y flujo económico.

Hoy en Manantiales más de 370 marcas, empresas e instituciones prestan servicios en distintos rubros como salud, deportes, educación y gastronomía.

Única comunidad Leed de Argentina y entre las primeras de Latinoamérica

Tenemos una forma de trabajar como empresa que tiene en cuenta lo que se denomina el triple impacto, con avances por ejemplo en certificaciones en los emprendimientos que acreditan ahorro energético y de agua, planificación urbana, alianzas con actores claves tanto públicos como privados para el avance de los proyectos y acciones de contención e integración con barrios vecinos, entre otras.

En este sentido, es que logramos para [Manantiales la certificación Leed for Cities and Communities](#) en materia de sustentabilidad que reconoce la **Planificación y el Diseño Integrado de todo el proyecto**. LEED- Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental - (sigla de Leadership in Energy & Environmental Design) para ciudades y comunidades es un sistema de certificación internacional que acredita el desarrollo y construcción de manera sostenible, lo otorga el Consejo de la Construcción Verde de Estados Unidos (US Green Building Council).

“Leed for Cities and Communities posiciona a Córdoba y a Argentina de otra manera, con una mirada comprometida en la sustentabilidad. La sustentabilidad está presente en nuestros proyectos desde la planificación y entendemos que esta certificación es un paso más, una manera de formalizar nuestro trabajo, de evaluarlo y principalmente nos muestra lo que aún falta por hacer, los desafíos por delante, hay que seguir trabajando y hacerlo en alianza, sumando voluntades y esfuerzos”, declaró Gonzalo Parga, director de GRUPO EDISUR.

Esta certificación **reconoce de Manantiales la planificación y el diseño del territorio, la recuperación del entorno natural, la cantidad y calidad de espacios verdes, la complejidad de actividades** (comerciales, institucionales, educativas, deportivas, etc), **la gestión de grandes obras de infraestructura comunitaria y de servicios en convenios y alianzas**, entre otras. Todos estos factores contribuyen a mejorar la **calidad de vida**. Asimismo, marca desafíos que quedan por delante como la gestión integrada de residuos, mejorar el acceso a la vivienda y distintas iniciativas con los vecinos y la comunidad, entre otras.

III.1.a Nuevo proyecto residencial: El Paso

Durante 2025 lanzamos **El Paso**, un nuevo barrio residencial dentro de **Manantiales I**. Con este lanzamiento expandimos Manantiales I y lo consolidamos sumando un **emprendimiento de mayor jerarquía, diseño y exclusividad**.

Esta urbanización de **25 hectáreas** dispone de **334 lotes residenciales** – desde 360 m²- **dos plazas** y un **gran boulevard de acceso** que estructura su trazado. Está ubicado en un sector con **accesos estratégicos** a la **Av. Circunvalación** y los principales corredores de la ciudad.

Iniciamos con una instancia de **preventa y luego en etapa normal de comercialización concertamos 156 operaciones, lo que representa el 47% del total de los lotes**, con lo cual la recepción de un público principalmente inversor y que reinvierte en nuestros proyectos tuvo importante protagonismo.



Render. Vista aérea de El Paso, urbanización de 334 lotes en Manantiales I

Espacios comunes y amenities de primer nivel

En este proyecto incorporamos una propuesta **full amenities**, que desarrollamos junto al estudio de arquitectura Montevideo. Se trata del concepto **Fun House**, compuesto por tres espacios interconectados que reinventan la forma de habitar estos lugares comunes, cada uno con un concepto distinto:

- **Family House:** un ambiente para compartir, con asador, cocina, comedor, sector de relax y fuego outdoor.
- **Loft House + Kitchen:** un espacio versátil con living, juegos y sector de comidas, ideal para reuniones distendidas.
- **Wellness House:** área de musculación, entrenamiento y sala flexible pensada para el bienestar integral.

Además, el emprendimiento se completa con **Cancha de fútbol 5** y **espacios verdes con forestación de diseño y especies nativas**, que se su vez se vinculan con el **Canal Maestro Sur**, reforzando la identidad paisajística y sustentable del entorno.



Render. Vista aérea del Fun Huse, distintos espacios comunes integrados

Una nueva forma de hacer negocios

El Paso está ubicado en un **sector estratégico de Manantiales I**, donde avanzamos la planificación de un gran ***Polo de Servicios*** que incluye proyectos mixtos de paseos comerciales y oficinas con propuestas residenciales que reconfiguran la Av. Circunvalación. Todo este sector incluye cinco predios que suman 14 hectáreas y proyectos por más de 135.000 m2 cubiertos, con la proyección de avanzar 15.000 m2 por año.

Estos emprendimientos se presentan como **una nueva forma de “hacer negocios”** en el mercado inmobiliario, abarcando **proyectos que priorizan el diseño, la funcionalidad y la innovación**, protegiendo **el estilo y el perfil de Manantiales**, y resguardando el **valor de la tierra y las inversiones**.

III.1.b Entrega de 1.404 unidades en distintos proyectos

A lo largo de 2025 dimos **posesión de 1.404 unidades a nuestros clientes en distintos proyectos de EDISUR S.A y distintos fideicomisos en los que participa.**

En este sentido, **completamos la posesión de las urbanizaciones Campos, Cuestas, Campos, Rincones, Brisas y Quebradas de Manantiales se trata de lotes que van de los 250 a los 360 m²** con infraestructura subterránea para la provisión de servicios de agua, gas natural, electricidad y cloacas, pavimentación, alumbrado, parquización y plazas equipadas, todo en su conjunto ofrecen una propuesta diferencial y de calidad en cuanto a proyectos de este tipo en el mercado.



Asimismo, hacia mediados del segundo **semestre iniciamos el proceso de posesión de 567 lotes en Abras, una importante urbanización con lotes de 250, 300, 360 y 450 m².** Este proyecto cuenta con ingreso jerarquizado, plazas de importantes parquizadas con especies nativas, senderos peatonales, áreas de permanencia y recreación, junto con amenities como Club House. Además, dispone de un sector para locales comerciales y



oficinas que están dispuestos sobre calle Ushuaia, lo que da la impronta de proyectar un importante corredor comercial en el sector.

Trabajamos en todas las urbanizaciones en Manantiales con infraestructura completa de servicios con **tendido subterráneo**, lo que garantiza vistas más limpias y un entorno libre de contaminación visual. Cada lote dispone de la red barrial necesaria para que la vivienda pueda abastecerse de servicios una vez que los entes correspondientes los habiliten, estando esta infraestructura ya incluida en el valor del terreno.

Además, todos estos emprendimientos tienen una importante presencia de **espacios verdes y áreas recreativas**. Desde el Parque La Cañada, un corredor verde hasta cada una de las diversas plazas barriales, todo está pensado para fomentar el esparcimiento, la actividad física y el contacto con la naturaleza. De esta manera, siempre es posible encontrar un espacio verde a menos de cinco cuadras.

III.1.c Acuerdos Público – Privados para la ejecución de grandes obras de infraestructura de servicios

A través de distintos modelos de acuerdos y alianzas con entes prestadores de servicios, ejecutamos obras de infraestructura de gran escala, que transforman amplios sectores del suroeste de la ciudad de Córdoba, zona principal donde desarrollamos proyectos urbanos.

El mecanismo permite realizar importantes inversiones para satisfacer la demanda de servicios básicos no solo en los desarrollos que llevamos adelante, sino que también se integran a la red urbana generando un impacto positivo y promoviendo el crecimiento ordenando del entorno.

Bajo esta modalidad, durante 2025 llevamos adelante avances importantes en tres obras clave en el sector de Manantiales. Todas persiguen el propósito de potenciar y mejorar el servicio actual de agua y electricidad; y de ampliar el radio servido para futuros emprendimientos en el sector.

Ejecución elevadora de presión de Agua Potable Impira

A partir de un convenio con Aguas Cordobesas se construye una estación elevadora de presión de agua, una obra estratégica y clave en la matriz de infraestructura básica para el desarrollo productivo del sector suroeste de la ciudad de Córdoba. Esta obra tiene una capacidad instalada de cobertura para de 22 mil hogares.



Esta obra consta de dos instancias, por un lado, la construcción de la Estación Elevadora que concluimos las obras durante 2025 (obra civil y electromecánica) y se prevé la puesta funcionamiento en el transcurso del próximo año. Por otro lado, la construcción

de un importante acueducto (9 kilómetros en total) que concluimos la obra civil en 2025 y se espera la recepción por parte del ente prestador del servicio, una vez que concluyan las pruebas hidráulicas y supervisiones correspondientes.

Ejecución de la Estación Transformadora Santa Isabel

A partir de un convenio con EPEC (Empresa Provincial de Energía de Córdoba), construimos la Estación Transformadora Santa Isabel de alta a media tensión con la última tecnología utilizada en la provincia (GIS).

Según el Plan de Ordenamiento de la Municipalidad de Córdoba en el cuadrante suroeste de la ciudad se prevé el uso residencial como dominante, por lo tanto, esta obra cobra una importancia vital para el crecimiento demográfico del sector.

Se trabaja para contar con una capacidad instalada de cobertura de 50 mil hogares, lo que equivale a más de 200 mil vecinos. Asimismo, prevé una capacidad potencial de cobertura de hasta 85 mil hogares, lo que equivale a 300 mil vecinos.

La obra permitirá prever la demanda de electricidad para los próximos 25 años en todo el sector suroeste de la ciudad.



Durante 2025 concluimos la obra civil, electromecánicas, eléctricas y de telecomunicaciones. La compra de equipamientos la realizamos directamente con General Electric, Hitachi y ABB. Actualmente realizamos los ensayos técnicos y puesta en funcionamiento para una vez concluido este proceso, se realiza la puesta en servicio de la estación para que EPEC inicie su operación.

Esta importante obra se interconectará con las subestaciones Suroeste y Los Molinos de EPEC para generar una cobertura de servicio confiable y de calidad de energía.

Refuncionalización y acueducto Malagueño

A partir de un convenio con la Municipalidad de Malagueño se realiza la refuncionalización de la obra de toma y extracción de agua y ejecución de un acueducto desde la localidad de Malagueño hasta la ciudad de Córdoba para ampliar el servicio en un sector de Manantiales.

Los trabajos incluyen por un lado la refuncionalización del almacenamiento agua, la colocación de una cisterna y una nueva estación de bombeo. Mientras que, por otro, comprometimos la ejecución de un acueducto troncal desde la planta de toma hasta Manantiales por una extensión de 9 kilómetros.

Durante 2025 realizamos la obra civil de refuncionalización, actualmente se trabaja en la parte hidráulica y electromecánica. Asimismo, realizamos la inversión de materiales (tableros y cañería) con lo cual avanzamos la fabricación y armado de equipos. Prevemos comenzar la obra de acueducto en marzo de 2026.

III.1.d Avances en la propuesta de valor Manantiales Plataforma 360

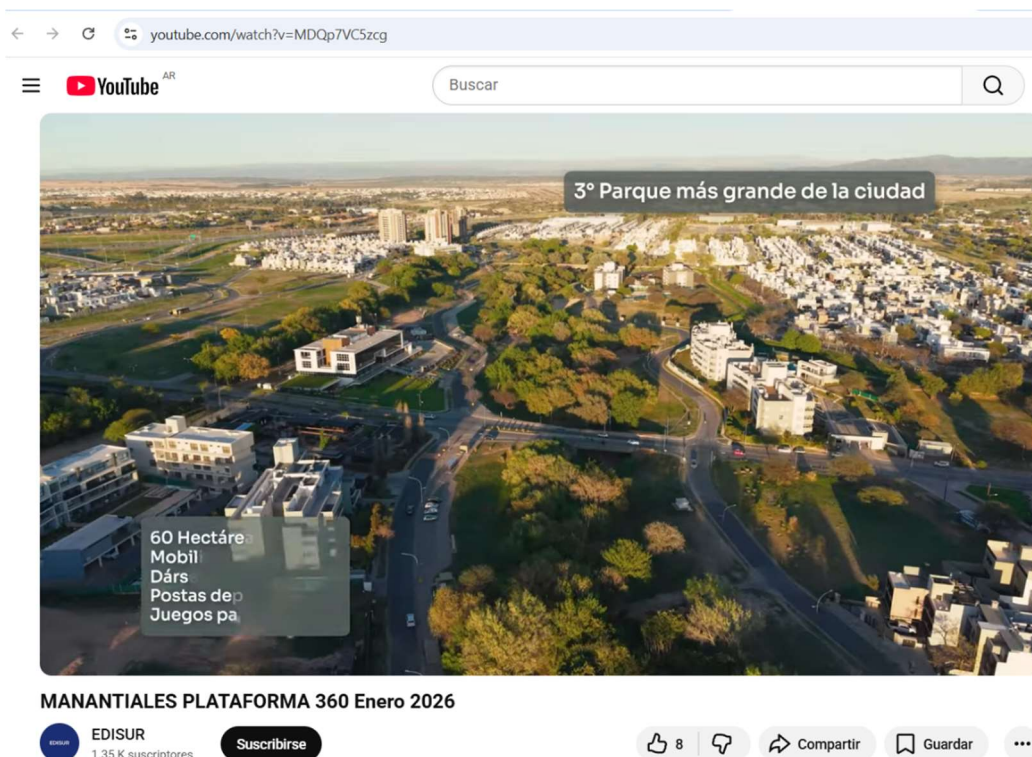
Durante 2025 avanzaron distintos proyectos dentro de Manantiales que potencian y complementan la propuesta de valor no solo para los residentes sino para todo el sector y la ciudad.

En este sentido, denominamos comunicacionalmente con el término Manantiales Plataforma 360, entendemos que el proyecto es una base para nuevos negocios e inversores. Hoy más de 370 marcas, empresas e instituciones prestan servicios en distintos rubros como salud, deportes, educación y gastronomía.

Contamos con 10 corredores comerciales y de servicios (entre avenidas y boulevares) en distintos estados de avance lo que permite esta apertura a sumar inversiones, es posible esta apertura en el negocio dado que:

- Contamos con un importante banco de tierra y una definida estrategia de reserva.
- Sostenemos de manera permanente la inversión en obras e infraestructura que promueven una constante consolidación y revalorización.
- Llevamos adelante experiencias en Alianzas Públicas y Privadas.
- El sector cuenta con su propia potencia y proyección económica en cuanto a demanda, conectividad, circulación y flujo económico.

En este video se repasan los avances más importantes de Manantiales

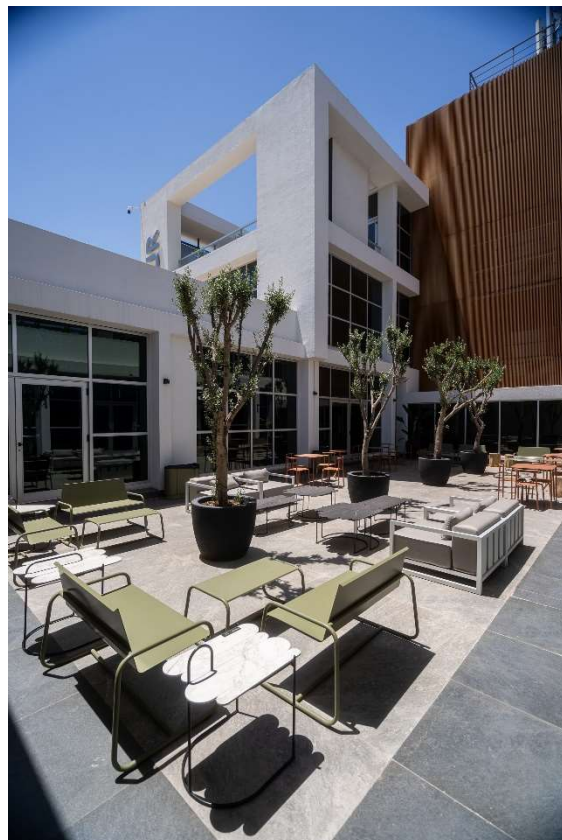


III.2 Edificio Corporativo certificado WELL

En 2024 inauguramos nuestro **Edificio Corporativo** en el corazón de Manantiales, nuestro principal proyecto urbanístico. Con una **superficie cubierta de 6.000 m2 cubiertos** distribuido en sub suelo, planta baja y dos niveles fue diseñado y construido con criterios de sustentabilidad. **Concentra las áreas administrativas, comerciales, técnicas, profesionales y directivas de toda la compañía.**

Durante **2025** logramos un hito importante para nuestro *headquarters*, la certificación **Well categoría Platino** (Platinum), otorgada por International WELL Building Institute. (IWBI) de Estados Unidos, que evalúa las mejores prácticas del diseño y la construcción centradas en la salud y el bienestar de las personas.

Para esto se analizó la calidad del aire, la iluminación natural, la nutrición, el confort térmico, la promoción de estilos y hábitos de vida saludables, y las opciones de alimentación sana.



Todas las iniciativas en general mejoran el ánimo, el estado de alerta, la calidad del sueño y la concentración. Además, previene enfermedades cardiovasculares, diabetes y depresión, entre otras. Al mismo tiempo mejora la productividad de los colaboradores y el trabajo en equipo.

Datos del edificio y la certificación

- **84 puntos** fueron certificados para la categoría Platino la más alta en la escala.
- **1° edificio** con esta certificación en Córdoba y 3° a nivel país.
- **200 colaboradores** que trabajan a diario en el edificio.
- **90% de los espacios cuentan con luz natural** o luminarias LED que simulan la luz del día.
- **25% de los escritorios regulables.** Todo el mobiliario es ergonómico.
- **1.600 porciones** de frutas y verduras gratuitas por mes.
- **+ de 100 cocheras** cubiertas y descubiertas. **5% estacionamiento preferencial** para bicicletas.
- **85% de percepción de satisfacción** y bienestar de los colaboradores.
- **14 salas de reuniones equipadas** para el trabajo diario.
- **7 terrazas** para pausas activas y un **bar/comedor** de dimensiones generosas y equipado.
- **1 gimnasio equipado** para la actividad física de los colaboradores.
- **150 personas es la capacidad del Auditorio** para actividades internas y de extensión.



Asimismo, el **edificio también cuenta con la certificación LEED** (Leadership in Energy & Environmental Design que significa Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental) categoría Gold dada la elección de los materiales reciclados, regionales y de baja emisión; la reducción del consumo de agua en un 40% por el uso de griferías eficientes, doble botonera, y recolección de agua de lluvia para riego. También, por la eficiencia energética, se optimiza el uso en más del 20% la utilización de artefactos LED,

aislamiento a través de DVH en todas las aberturas y doble piel de vidrio, entre otros aspectos.



La responsabilidad de trabajar atendiendo al triple impacto, surge dada la **escala de nuestras intervenciones en la ciudad**, lo que nos impulsa a **generar un impacto positivo** en el entorno. Este compromiso es **transversal y forma parte de nuestro core business**, por lo que no se limita a un área específica dentro de la organización. En este sentido, los **procesos y certificaciones internacionales** funcionan como herramientas que nos permiten **validar y organizar nuestro trabajo**, al mismo tiempo que nos ayudan a **identificar y plantear nuevos desafíos a abordar y mejorar de manera continua**.

III.2.a Evento internacional WELL Summit

En octubre de 2025, **nuestra compañía fue sede de la primera edición de WELL Summit Córdoba**, una actividad que **reunió a expertos nacionales e internacionales para reflexionar sobre las normas WELL y la creación de espacios que prioricen a las personas**.

El evento se realizó en nuestro Edificio Corporativo, el primero del interior del país en obtener esta certificación internacional, ubicado en el corazón de Manantiales I. Este evento global lo realiza el International WELL Building Institute (IWBI) en distintas partes del mundo.

Las normas WELL representan un conjunto de criterios rigurosos basados en trabajar 11 conceptos: Aire, Agua, Nutrición, Iluminación, Movimiento, Confort Térmico, Sonido, Materiales, Mente, Comunidad e Innovación. Todos, destinados a mejorar la salud y el bienestar de las personas en los espacios construidos. Se centran en la creación de entornos interiores que fomenten la salud física, mental y emocional de los ocupantes.



“Pasamos más del 90% de nuestras vidas en espacios construidos, que influyen más en nuestra salud física y mental que la alimentación y la genética”, señaló la representante de IWBI, Janera Soerel, en su disertación. Y agregó: *“Los edificios pueden sanar, proteger y empoderar a las personas”*.

Los WELL Summit son una serie de eventos globales enfocados en promover entornos saludables y sustentables, alineados con los estándares de bienestar WELL. Se llevan a cabo en distintas ciudades del mundo, como Madrid, Sidney, Londres, Nueva York y San Pablo. Por segundo año consecutivo el programa incluyó una instancia en Buenos Aires y, por primera vez, en la ciudad de Córdoba.



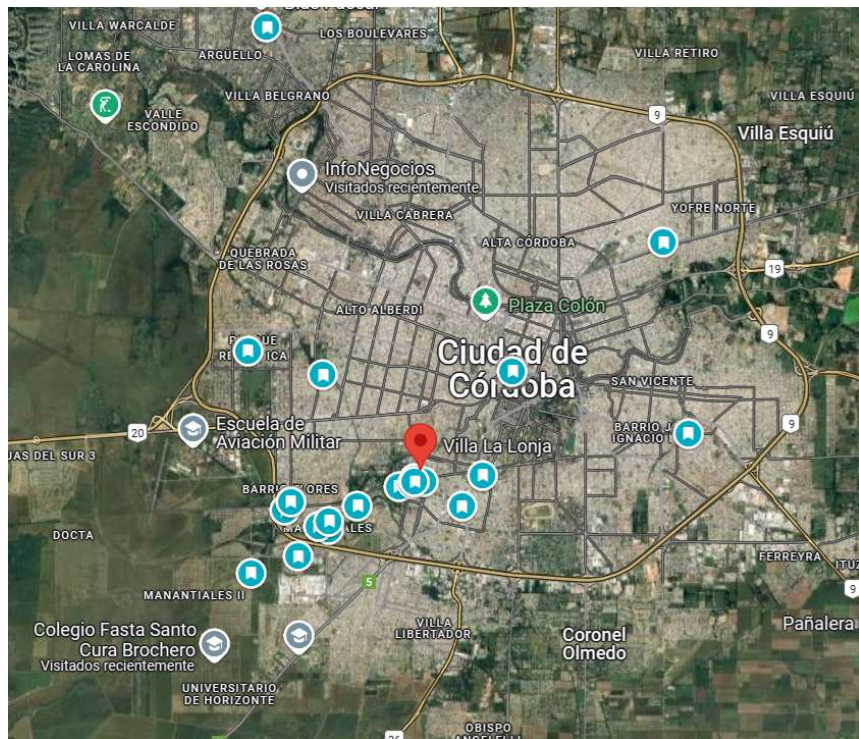
Además, esta fue la oportunidad para que **los representantes de International WELL Building Institute (IWBI), la consultora Green Group junto a directivos de la empresa realizaron el descubrimiento de la placa WELL en el interior de nuestro Edificio Corporativo.**

Estas iniciativas reafirman el compromiso de la empresa con la construcción sustentable, y a pone a las personas en el centro de la planificación, el diseño y la ejecución de los proyectos inmobiliarios.

III.4 Urbanización del barrio popular La Lonja: primer acuerdo Público – Privado a nivel nacional

Como parte del trabajo de urbanización que llevamos adelante en distintos predios en la ciudad de Córdoba, y principalmente en Manantiales, la proyección y planificación de cada intervención se realiza en cumplimiento a las herramientas legales y técnicas aplicadas por los distintos entes pertinentes.

Con este contexto, y a partir de cumplir con la exigencia de la Ordenanza N°12614/2016 Reserva de Inmuebles con Destino Social, que implica el compromiso de donar el 2% de la superficie urbanizada al Banco Municipal de Inmuebles **logramos el primer acuerdo Público – Privado a nivel nacional para la urbanización de un barrio popular.**



Como antecedente, a nivel nacional el Registro Nacional de Barrios Populares (ReNaBap) identifica un total de 4.228 barrios en el país con una población estimada de 3.5 millones de personas.

En dicho registro se incluyen la La Lonja y el Obrador, dos barrios populares ubicados en la ciudad de Córdoba, próximos a Manantiales.

Es así que luego de un trabajo articulado entre la Municipalidad de Córdoba, los vecinos de los barrios y nuestra empresa, **se logró la firma de un acuerdo para la urbanización los barrios vulnerables Villa La Lonja, Ferrer y Obrador ubicados sobre un predio de 101.505,40 metros cuadrados, unas 10 hectáreas, de nuestra propiedad.**



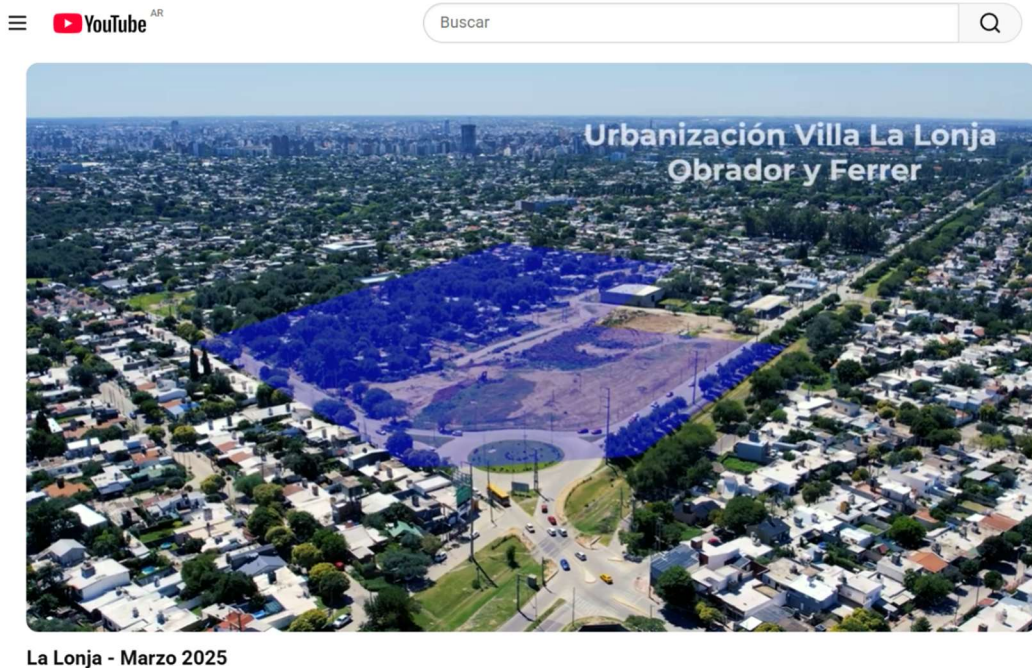
Bajo este convenio, **nos comprometimos a aportar 72.971,36 metros cuadrados, más de 7 hectáreas del terreno, para la radicación in situ y la integración urbana del sector en beneficio de 210 familias.**

Así, la empresa se comprometió a realizar todas las obras de infraestructura en el sector que incluyen tendido de redes de cloacas, agua potable, red vial, alumbrado público y desagües pluviales.

Mientras que por su parte, la Municipalidad de la Ciudad de Córdoba compromete un proceso de regularización dominial en favor de cada familia.

Avance de obra

Durante **2025 terminos las obras de energía y alumbrado público en todo el barrio.** Asimismo, y apartir de un acuerdo y decisión de la compañía **realizamos la inversión y obra del tendido completo de fibra óptica.** Asimismo, continuamos **trabajando las obras de infraestructura para la provision de servicios de agua y cloacas, junto con la pavimentación de calles,** con lo cual finalizamos el año con **un avance general de más del 80%.**



Así, la emresa queda bajo propiedad de 3 hectáreas sobre Av. Baigorria donde se proyecta un sector comercial como importante vía de acceso a Manantiales.

Todo este proceso logra importantes beneficios:

- Un ambiente socio-ambiental que favorezca la calidad de vida de las familias residentes.
- Pasar situación de informalidad a la de residente permanente y dueño de una vivienda.
- Contar con servicios básicos.
- Integrar el sector a la trama de la ciudad permitiendo el acceso de ambulancias, policía, etc como cualquier otro barrio de la ciudad.

Entendemos que este acuerdo entre el sector público y privado marca un importante antecedente y una experiencia a replicar.

IV.RESULTADOS DEL EJERCICIO Y ESTRUCTURA PATRIMONIAL

EDISUR S.A muestra en su utilidad neta un incremento significativo respecto al ejercicio anterior. Esta evolución se vincula principalmente con la continuidad en el ritmo de desarrollo de los emprendimientos, reflejado tanto en el lanzamiento de nuevos productos como en el sostenido avance de las obras destinadas a la entrega de unidades.

Los ingresos por ventas ascienden a \$ 61.492.446.313,54, aumentando un 6% respecto del ejercicio anterior. Durante el período se entregaron 958 posesiones, principalmente correspondientes a los emprendimientos Abras de Manantiales (567), Cuestas de Manantiales (174), Campos de Manantiales (89) y Pampas de Manantiales (101). Asimismo, incidió en este rubro la posesión de una macro-parcela destinada al desarrollo de un importante proyecto de servicios.

Cabe mencionar que a partir del presente ejercicio la sociedad aplica la Resolución Técnica N° 54 de la FACPCE, la cual establece un nuevo marco para la preparación y presentación de los estados contables. En relación con los bienes de cambio, la mencionada norma modifica la exposición del rubro que permite reconocer resultados por valuación al valor neto de realización (VNR) sobre ciertos desarrollos inmobiliarios con ventas concertadas.

En consecuencia, los efectos que anteriormente se exponían como “Resultado por valuación de bienes de cambio al valor neto de realización” se encuentran actualmente incluidos dentro del resultado bruto de las operaciones, formando parte de los ingresos por ventas y del costo de ventas asociados a las operaciones realizadas.

Por otro lado, el rubro Resultado por participaciones permanentes en otras entidades asciende a \$ 6.568.043.904,40 y se compone principalmente por los resultados de los fideicomisos en los que **EDISUR S.A.** participa en calidad de fiduciante beneficiario. Entre ellos se destaca el Fideicomiso Edisur I, cuyo resultado se explica en gran medida por las posesiones registradas en los emprendimientos Quebradas de Manantiales, Rincones de Manantiales y Terrazas de Manantiales.

Cabe destacar que este rubro también fue modificado por la RT 54 mencionada precedentemente, ya que dichos resultados anteriormente se exponían en el rubro “Otros ingresos y egresos netos”.

El rubro Resultados financieros y por tenencia (incluyendo RECPAM) arroja una pérdida de \$ 13.042.444.215,17, como consecuencia principalmente del efecto neto del ajuste por inflación contable y de la valuación al costo de reposición de las unidades en stock

con destino a futuros proyectos, dada por la consolidación de la zona y la constante inversión en obras.

Todos los factores mencionados con anterioridad justifican que Edisur S.A. arroje un resultado neto positivo de \$ 15.819.122.597,97.

Estructura Patrimonial

El Patrimonio Neto de la sociedad asciende al cierre a \$ 111.856.517.480,63 aumentando un 16% comparado con el año anterior.

Dentro de la estructura patrimonial, se puede observar que el Activo Total de la empresa se ubicó en \$ 229.980.441.178,66, disminuyendo un 16% respecto al año 2024, principalmente por la evolución de los rubros Cuentas a cobrar a clientes en moneda y Bienes de cambio.

En el marco de la aplicación de la Resolución Técnica N° 54 de la FACPCE, en el rubro Cuentas a cobrar a clientes en moneda se exponen los derechos derivados de operaciones concertadas sobre inmuebles, mientras que en Bienes de cambio se presentan los inmuebles y desarrollos disponibles para la venta. Esta forma de exposición permite reflejar con mayor claridad la naturaleza de los activos vinculados a la actividad inmobiliaria de la sociedad.

En particular, los rubros Cuentas a cobrar a clientes en moneda y bienes de cambio muestran una disminución como consecuencia de las posesiones entregadas durante el ejercicio y operaciones concertadas respectivamente.

Lo anterior también explica en gran medida la disminución del pasivo total de la sociedad en un 33%. Ya que, debido a la cantidad de posesiones entregadas en el año, se redujo significativamente el rubro deudas en especie. A esto se suma el pago de las dos primeras amortizaciones de capital correspondientes a las obligaciones negociables emitidas en 2023, conforme a lo previsto en sus condiciones de emisión.

Flujo de Efectivo

Analizando el cuadro de flujo de efectivo, observamos que en el ejercicio se produjo un incremento del efectivo y equivalentes de \$ 2.721.030.554,84 con un saldo al final de \$ 4.332.047.740,33.

El flujo generado por las actividades de inversión de la sociedad arrojó un valor positivo de \$ 10.448.218.990,13, el cual fue utilizado durante el ejercicio para realizar distintas actividades de financiación, entre las cuales se destacan:

- Pago de Deuda Bancaria y Financiera
- Pago de amortización de Obligaciones Negociables
- Pago de cuotas de préstamos otorgados
- Pago de intereses sobre deudas

Principales índices

PRINCIPALES INDICES	2025	2024	VARIACION
LIQUIDEZ CORRIENTE (AC/PC)	1,85	1,05	76%
SOLVENCIA (A/P)	1,95	1,54	26%
ENDEUDAMIENTO (P/PN)	1,06	1,84	-43%
INMOVILIZACION DEL ACTIVO (ANC/A)	0,63	0,59	7%
RENTABILIDAD DEL PN (ROE)	0,14	0,06	149%
MARGEN BRUTO	0,56	0,39	42%

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

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

	Proyecto	Año de Lanzamiento	Categoría	Zona	Estado	Unidades comercializadas			% AVANCE DE OBRA
						Lotes	Dtos.	% OPERACIONES CONCRETADAS	
PROYECTOS PROPIOS	CAÑUELAS VILLAGE	2010	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	23		100%	100%
	CLAROS DEL BOSQUE I	2006	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	150		100%	100%
	CLAROS DEL BOSQUE II	2010	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	134		100%	100%
	CLAROS DEL BOSQUE III	2012	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	136		99%	100%
	CLAROS DEL BOSQUE IV	2014	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	122		88%	100%
	CASONAS DEL SUR II	2010	CONDOMINIO	SUR	ENTREGADO		121	100%	100%
	TERRANOVA I	2006	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	23		100%	100%
	TERRANOVA II ETAPA	2006	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	57		100%	100%
	TERRANOVA III ETAPA	2006	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	21		100%	100%
	MIRADORES DE MANANTIALES	2011	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	235		100%	100%
	MIRADORES DE MANANTIALES II	2013	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	264		93%	100%
	LOMAS DE MANANTIALES	2014	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	166		73%	100%
	HOUSING DE MIRADORES	2016	HOUSING	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA		144	97%	99%
	CAÑUELAS CHICO	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	76		100%	100%
	CAMPOS DE MANANTIALES	2017	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	481		82%	91%
	CUESTAS DE MANANTIALES	2017	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	733		87%	90%
	PAMPAS DE MANANTIALES	2017	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	396		86%	90%
	CASAS E	2018	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO		4	100%	100%
	CASAS MIRADOR	2018	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA		24	100%	100%
	SHOP MIRADORES	2018	COMERCIAL	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA		20	100%	100%
	FLATS DEL PARQUE	2019	CONDOMINIO	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA		166	54%	55%
	ABRAS DE MANANTIALES	2021	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	680		98%	69%
FIDEICOMISO ALTOS DE MANANTIALES	ALTOS DE MANANTIALES	2006	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	255		100%	100%
FIDEICOMISO MANANTIALES	CASONAS DE MANANTIALES	2009	CONDOMINIO	SUR	ENTREGADO		190	93%	100%
	RIBERAS DE MANANTIALES	2010	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	216		99%	100%
	COSTAS STUDIO	2022	COMERCIAL	SUR	CONSTRUCCION- ENTREGA		35	89%	45%
	AMPLIACION ALTOS DE MANANTIALES	2013	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	41		100%	100%
	COSTAS DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION- ENTREGA	205		80%	99%
FIDEICOMISO SANTINA NORTE	SANTINA NORTE	2011	URBANIZACION	NORTE	ENTREGADO	393		100%	100%
FIDEICOMISO ALTOS DE LA CAÑADA	LA CASCADA I - ETAPA I	2013	COUNTRY	SUR	ENTREGADO	157		100%	100%
	LA CASCADA I - ETAPA II	2015	COUNTRY	SUR	CONSTRUCCION- ENTREGA	152		100%	100%
FIDEICOMISO SAN IGNACIO VILLAGE	SAN IGNACIO VILLAGE ETAPA I	2011	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	114		100%	100%
	SAN IGNACIO VILLAGE ETAPA II	2011	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	142		100%	100%
	SAN IGNACIO VILLAGE ETAPA III	2016	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	120		98%	100%
	SAN IGNACIO VILLAGE ETAPA IV	2016	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	117		99%	100%

FIDEICOMISO EDISUR I	PRADOS DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	390		82%	96%
	SOLARES DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	380		87%	96%
	TERRAZAS DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	455		75%	94%
	COLINAS DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	414		88%	94%
	RINCONES DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	484		93%	91%
	QUEBRADAS DE MANANTIALES	2016	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	525		89%	91%
	LAS TIPAS	2023	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION	692		70%	4%
	BRISAS DE MANANTIALES	2020	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	236		92%	88%
FIDEICOMISO SAN CARLOS	MANSOS - TIERRA DEL SUR	2016	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	164		98%	96%
FIDEICOMISO TORRE AURUM	TORRE VERANTE	2023	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION		56	59%	77%
FIDEICOMISO SINPECOR	EL PASO	2025	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION	334		47%	33%
TOTAL						9.683	760		

VI. HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO

- Cumplimos con el cronograma de amortización de Obligaciones Negociables, mediante el pago de las dos primeras amortizaciones de capital correspondientes a la emisión realizada en 2023.
- Lanzamos un nuevo emprendimiento residencial denominado El Paso, en el marco de la estrategia de expansión de la sociedad.
- Aplicamos la Resolución Técnica N° 54 de la FACPCE, que implicó la readecuación de los criterios de exposición y presentación de determinados rubros de los estados contables.

VII. PROYECCIONES FUTURAS

Comenzamos el 2026 con gran expectativa de avanzar en proyectos que se presentan como un salto cualitativo y cuantitativo para la compañía.

En este sentido, trabajamos sobre uno de los ejes principales que explican el presente y la proyección de la empresa: la **transformación urbana impulsada a través de Manantiales**. Sobre más de 1.150 hectáreas en desarrollo y con más de 15 años de inversión sostenida, hoy **enfocamos nuestra estrategia en incorporar emprendimientos de usos mixtos** que integran paseos comerciales, oficinas y propuestas residenciales, junto con *street malls* de mayor escala y proyectos hoteleros que complementan y consolidan este proceso de desarrollo.

Con este enfoque, **avanzamos en un sector neurálgico en Manantiales I para convertirlo en un importante polo de servicios. Sobre cinco predios que en total suman 14 hectáreas proyectamos emprendimientos por más de 135.000 m2 cubiertos**, con la proyección de un avance sostenido de 15.000 m2 por año. Para cada uno de estos proyectos trabajamos esquemas que son íntegramente propios, otros con socios, alianzas con desarrollistas, inversores y *partner* estratégicos. Esta importante zona **reconfigura la Av. Circunvalación** en el sector donde **se instala un importante hipermercado mayorista – minorista** con distintos servicios y donde ya **comenzaron las obras del Campus de Salud Sanatorio Allende de 70.000 m2 cubiertos**, que será el más importante, de alta complejidad y a escala regional.

Asimismo, **planificamos una nueva urbanización en 100 hectáreas en Manantiales II** (fuera de la Av. Circunvalación), en uno de los **predios en reserva con mayor potencial y características únicas**. El terreno presenta una topografía singular, está atravesado por el arroyo La Cañada que proyectamos convertirlo en un Parque lineal, como continuidad del que ya desarrollamos en Manantiales I. A su vez, el predio se encuentra en un área en pleno proceso de consolidación, con crecimiento sostenido de barrios residenciales y corredores comerciales.

En paralelo, **profundizamos la incorporación de tecnología e innovación para lograr industrializar la construcción**. En este sentido, avanzamos en la integración vertical del negocio mediante el desarrollo de **industrias vinculadas al steel frame, la construcción modular y off-site**, tanto en proyectos propios como en desarrollos para terceros.

A su vez, **implementamos metodología BIM**, de manera transversal a toda la compañía, lo que nos permite optimizar el diseño de los proyectos, mejorar la coordinación entre áreas, reducir tiempos de ejecución y lograr una gestión más eficiente de los recursos.

Con todo este modelo, fortalecemos nuestra capacidad de expansión y nos permite proyectar desarrollos en otros mercados estratégicos.

En definitiva, hay una premisa que forma parte de nuestro ADN: innovar. Nacimos como una empresa diferente, con un producto distinto y en un contexto particular. En este sentido, y tal como señalaba **Peter Drucker**, uno de los pensadores más influyentes en gestión empresarial, *“la innovación es el instrumento específico del emprendimiento, el medio por el cual se explota el cambio como una oportunidad para un negocio diferente”*. Esta visión cobra especial relevancia en nuestra industria, que históricamente ha incorporado menos avances tecnológicos y digitales que otros sectores, pero que justamente por ello presenta enormes oportunidades para transformar la manera de desarrollar, construir y gestionar ciudad.

Córdoba, marzo 2026

EL DIRECTORIO

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) Steelplex: 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 impositivas 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 impositivas futuras proyectadas y las estrategias de planificación impositivas para realizar esta evaluación. La generación de ganancias impositivas 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	<u>2.139.958.420,70</u>	<u>3.556.985.845,77</u>
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	2.420.794.206,32	3.093.631.638,62
Participaciones en Fideicomisos	27.047.347.185,29	33.951.717.722,70
TOTAL	29.468.141.391,61	37.045.349.361,32

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	4.001.537.612,17	5.110.480.514,66

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	1.173.863.308,42	1.027.505.397,32
<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	1.175.725.184,37	1.032.570.170,26

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	0,00	164.535.455,18
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	186.735.905,98	729.333.628,93

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 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.

3.14 DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS**Corrientes:**

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Provisión Honorarios Directores a Pagar (Nota 7.a)	131.000.000,00	368.336.529,44

No Corrientes:

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)	<u>7.553.600,97</u>	<u>15.299.326,14</u>
Subtotal No Corrientes	408.125.425,93	61.762.447,29
TOTAL	<u><u>539.125.425,93</u></u>	<u><u>430.098.976,73</u></u>

3.15 OTRAS DEUDAS**Corrientes:**

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	<u>45.351.894,55</u>	<u>268.878,50</u>
Subtotal Corrientes	6.436.171.555,85	6.869.854.478,83

No Corrientes:

Obras pendientes de realizar sobre inmuebles vendidos	<u>4.520.025.090,16</u>	<u>4.586.577.118,58</u>
Subtotal No Corrientes	4.520.025.090,16	4.586.577.118,58
TOTAL	<u><u>10.956.196.646,01</u></u>	<u><u>11.456.431.597,41</u></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	<u>(155.357.302,33)</u>	<u>(155.357.303,29)</u>
Subtotal	<u><u>(672.837.431,29)</u></u>	<u><u>(1.076.918.604,10)</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 (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 Participe 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 descrita 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:

PARTE 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. Santina 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.

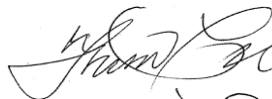


PABLO JOSÉ CENTENO

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

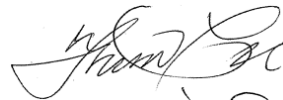
Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.


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)

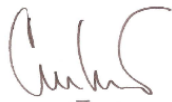
Las Notas y los Anexos que se acompañan, forman parte integrante de estos Estados Contables.

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	<u>26.951.633.751,96</u>	<u>13.236.753.216,22</u>
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><u>198.253.211.908,16</u></u>	<u><u>213.571.900.475,29</u></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><u>5.683.446.931,51</u></u>	<u><u>4.542.706.718,51</u></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><u>2.443.172.360,43</u></u>	<u><u>3.117.777.235,22</u></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><u>5.855.148.524,25</u></u>	<u><u>6.991.440.374,01</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 (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):

3.13 DEUDAS EN ESPECIE

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<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>		
Salos 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

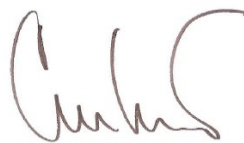
<u>Estado de Resultados</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Resultado del ejercicio: Ganancia	\$ 15.819.122.597,97	\$ 4.488.281.231,66

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.

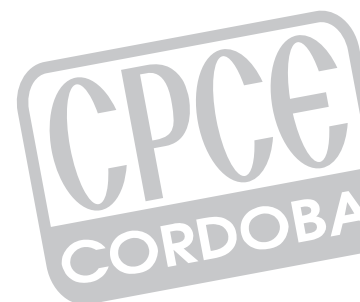


Fecha de Cierre:	31/12/2025
Activo:	\$ 229,980,441,178.66
Pasivo:	\$ 118,123,923,698.03
P. Neto:	\$ 111,856,517,480.63
Resultado:	\$ 15,819,122,597.97
Var.E.F.E.:	\$ 2,721,030,554.84

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:

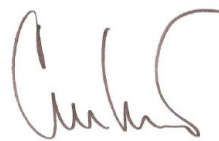
- a) Identifico y evalúo los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, debida a fraude o error, diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para mi opinión.
- b) Obtengo 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.