

EDISUR S.A.

**ESTADOS CONTABLES
al 30 de junio de 2026**

EDISUR S. A.

Estados contables al 30 de junio de 2026

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 a los Estados Contables Consolidados

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

EDISUR S.A.

Composición del Directorio

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

Director Titular y Presidente: Horacio José Parga Villada

Director Titular y Vicepresidente: Fernando Alfonso María Reyna

Director Titular: Rubén Hugo Beccacece

Director Suplente: Gonzalo María Parga Defilippi

Composición de la Sindicatura

Designado por Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 08 de abril de 2026 por el plazo de tres ejercicios.

Síndico titular: Pablo José Centeno

Síndico suplente: José María Gonzalez Leahy

POR EL PERIODO INTERMEDIO DE SEIS MESES INICIADO EL 01 DE ENERO DE 2026, EXPRESADO EN MONEDA HOMOGÉNEA (PESOS) DEL 30 DE JUNIO DE 2026, FECHA DE CIERRE DEL PRESENTE PERIODO.

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

COMPOSICIÓN DEL CAPITAL				
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 30/06/2026

Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2025 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos sin centavos

ACTIVO		30/06/2026	31/12/2025	PASIVO		30/06/2026	31/12/2025
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>				<u>PASIVO CORRIENTE</u>			
Caja y bancos	(Nota 3.1)	1.540.342.069	3.237.876.140	Proveedores de bienes y servicios	(Nota 3.9)	2.383.620.212	4.581.136.776
Inversiones financieras	(Nota 3.2)	710.747.854	1.823.945.175	Deudas laborales y previsionales	(Nota 3.10)	1.455.250.437	1.371.611.458
Cuentas por cobrar a clientes en moneda	(Nota 3.3)	20.688.229.017	26.938.863.493	Deudas fiscales	(Nota 3.11)	165.768.706	218.193.298
Créditos impositivos	(Nota 3.4)	1.636.293.063	2.043.704.079	Deudas en especie	(Nota 3.12)	18.252.163.072	24.199.357.301
Créditos con partes relacionadas	(Nota 3.5)	4.345.469.870	3.251.337.995	Préstamos y otros pasivos financieros	(Nota 3.13)	16.814.239.966	15.712.382.174
Otras cuentas por cobrar en moneda	(Nota 3.6)	606.118.613	613.702.517	Deudas con partes relacionadas	(Nota 3.14)	3.189.057.658	247.565.086
Bienes de cambio	(Nota 3.7)	60.174.034.184	61.744.262.401	Otras deudas	(Nota 3.15)	6.517.466.217	7.520.404.284
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE		89.701.234.670	99.653.691.800	TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE		48.777.566.268	53.850.650.377
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>				<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>			
Cuentas por cobrar a clientes en moneda	(Nota 3.3)	2.051.958.593	2.500.454.243	Deudas laborales y previsionales	(Nota 3.10)	1.151.444	2.175.526
Créditos con partes relacionadas	(Nota 3.5)	1.950.789.317	1.968.606.423	Deudas fiscales	(Nota 3.11)	0	5.117.543
Bienes de cambio	(Nota 3.7)	111.672.161.830	108.958.663.976	Deudas en especie	(Nota 3.12)	1.768.871.585	3.031.483.016
Bienes de uso	(Anexo A)	21.193.729.860	21.207.867.402	Préstamos y otros pasivos financieros	(Nota 3.13)	6.287.438.601	7.966.913.472
Activos intangibles	(Anexo B)	789.661	1.170.515	Deudas con partes relacionadas	(Nota 3.14)	2.998.269.725	476.877.935
Partic. permanentes en otras entidades	(Nota 3.8, Anexo C)	36.355.623.489	34.432.322.821	Otras deudas	(Nota 3.15)	4.158.981.093	5.281.465.193
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE		173.225.052.750	169.069.085.380	Pasivo neto por impuesto diferido	(Nota 6.a)	67.734.130.410	67.408.309.958
				TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE		82.948.842.858	84.172.342.643
				TOTAL DEL PASIVO		131.726.409.126	138.022.993.020
				PATRIMONIO NETO			
				(según estado correspondiente)		131.199.878.294	130.699.784.160
TOTAL DEL ACTIVO		262.926.287.420	268.722.777.180	TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		262.926.287.420	268.722.777.180

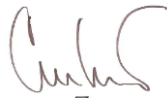
Las Notas y los Anexos que se acompañan, forman parte integrante de estos Estados Contables.

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto 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 JOSÉ
Fecha: 12/08/2026
Hora: 14:55:25
Razón: CENTENO PABLO
JOSE


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 PERIODO INTERMEDIO DE SEIS MESES INICIADO EL 01/01/2026 Y FINALIZADO EL 30/06/2026
Comparativo con el período intermedio de seis meses iniciado el 01/01/2025 y finalizado el 30/06/2025
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos sin centavos

	30/06/2026	30/06/2025
Ingresos netos por la venta de bienes y prestación de servicios	7.506.497.999	29.832.383.548
Costo de los bienes vendidos y servicios prestados (Anexo F)	(7.972.836.212)	(14.463.719.280)
(Pérdida) / Ganancia Bruta	<u>(466.338.213)</u>	<u>15.368.664.268</u>
Gastos de Comercialización (Anexo H)	(1.802.350.742)	(1.532.809.476)
Gastos de Administración (Anexo H)	(1.450.825.044)	(1.239.420.888)
Resultado por participaciones perm. en otras entidades (Nota 3.16)	1.880.899.549	3.784.978.723
Resultados financieros y por tenencia (incluyendo RECPAM) (Nota 3.17)	1.914.647.196	(9.592.114.443)
Otros Ingresos y Egresos netos (Nota 3.18)	749.881.840	123.758.755
Ganancia antes del Impuesto a las Ganancias	<u>825.914.586</u>	<u>6.913.056.939</u>
Impuesto a las Ganancias (Nota 6.b)	(325.820.452)	(3.338.175.717)
Ganancia del período	<u>500.094.134</u>	<u>3.574.881.222</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto 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 PERIODO INTERMEDIO DE SEIS MESES INICIADO EL 01/01/2026 Y FINALIZADO EL 30/06/2026****Comparativo con el periodo intermedio de seis meses iniciado el 01/01/2025 y finalizado el 30/06/2025****expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

Cifras expresadas en Pesos sin centavos

RUBROS	Aportes de los Propietarios			Resultados Acumulados					TOTAL AL 30/06/2026	TOTAL AL 30/06/2025
	Capital Suscripto	Ajustes del Capital	Total	Ganancias Reservadas			Resultados no Asignados	Total		
				Reserva Legal	Reserva Facultativa	Total				
Saldos al inicio del período reexpresados	9.900.000	2.570.277.399	2.580.177.399	516.035.480	109.119.570.923	109.635.606.403	18.484.000.358	128.119.606.761	130.699.784.160	105.851.354.680
Asignación de Resultados (1)					18.484.000.358	18.484.000.358	(18.484.000.358)	0	0	0
Ganancia del período							500.094.134	500.094.134	500.094.134	3.574.881.222
Saldos al cierre del período	9.900.000	2.570.277.399	2.580.177.399	516.035.480	127.603.571.281	128.119.606.761	500.094.134	128.619.700.895	131.199.878.294	109.426.235.902

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

(1) según Acta de Asamblea General Ordinaria de fecha 08/04/2026.

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto 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 PERIODO INTERMEDIO DE SEIS MESES INICIADO EL 01/01/2026 Y FINALIZADO EL 30/06/2026
Comparativo con el período intermedio de seis meses iniciado el 01/01/2025 y finalizado el 30/06/2025
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos sin centavos

<u>VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>	<u>30/06/2026</u>	<u>30/06/2025</u>
Efectivo y sus equivalentes al inicio (Notas 3.1 y 3.2)	5.061.821.315	1.882.407.955
Efectivo y sus equivalentes al cierre (Nota 3.1 y 3.2)	2.251.089.923	431.982.232
(Disminución) neta del efectivo	<u>(2.810.731.392)</u>	<u>(1.450.425.723)</u>
<u>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>		
<u>ACTIVIDADES OPERATIVAS</u>		
Ganancia del período	500.094.134	3.574.881.222
Más: Intereses sobre deudas devengados en el período	1.701.706.613	2.430.856.538
Impuesto a las Ganancias devengado en el período	325.820.452	3.338.175.717
Variación neta por difer. de cotización de Oblig. Negociables (incluido RECPAM)	(892.618.990)	14.053.113
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:		
Depreciación de Bienes de Uso (Anexo A)	406.154.955	414.327.761
Depreciación de Activos Intangibles (Anexo B)	380.854	696.017
Cambios en Activos y Pasivos Operativos:		
Disminución en Cuentas por Cobrar a Clientes en Moneda	6.699.130.126	995.365.245
(Aumento) en Créditos Impositivos	(46.819.209)	(2.139.481)
Disminución en Otras Cuentas por Cobrar en Moneda	7.583.904	38.063.555
(Aumento) en Bienes de Cambio	(1.143.269.637)	(2.632.769.512)
(Disminución) en Proveedores de Bienes y Servicios	(2.197.516.564)	(884.078.264)
Aumento / (Disminución) en Deudas Previsionales y Laborales	82.614.897	(85.724.837)
(Disminución) en Deudas Fiscales	(382.174.266)	(3.484.639.420)
(Disminución) en Deudas en Especie	(7.209.805.660)	(8.268.534.531)
Aumento / (Disminución) en Deudas con Partes Relacionadas	5.462.884.362	(15.913.775)
(Disminución) en Otras Deudas	(2.125.068.553)	(1.251.890.048)
Aumento en Pasivo por Impuesto Diferido	325.820.452	3.047.188.248
Sub-Total	<u>(120.084.339)</u>	<u>(12.130.049.042)</u>
Flujo neto de efectivo generado / (utilizado) por las actividades operativas	<u>1.514.917.870</u>	<u>(2.772.082.452)</u>
<u>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>		
(Aumento neto) de Bienes de Uso y Activos Intangibles	(392.017.413)	(448.224.522)
(Aumento) / Disminución en Créditos con partes relacionadas	22.978.440	4.219.773.087
(Aumento) / Disminución en Participaciones permanentes en otras entidades	(1.923.300.668)	528.151.046
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades de inversión	<u>(2.292.339.641)</u>	<u>4.299.699.611</u>
<u>ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u>		
Toma de Endeudamiento Bancario y Financiero	1.318.873.413	1.213.192.886
(Pago de amortización/rescate) de Obligac. Negociables	(1.035.000.000)	(1.206.937.623)
Disminución de Préstamos Otorgados	(645.062.984)	(506.856.118)
(Pago) de Intereses sobre deudas del período	(1.672.120.050)	(2.477.442.027)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) las actividades de financiación	<u>(2.033.309.621)</u>	<u>(2.978.042.882)</u>
(Disminución) neta del efectivo	<u>(2.810.731.392)</u>	<u>(1.450.425.723)</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto 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 PERIODO INTERMEDIO DE SEIS MESES INICIADO EL 01/01/2026 Y FINALIZADO EL 30/06/2026**

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 período, 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 por el ejercicio económico finalizado al 31/12/2025, y de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo por el período de seis meses finalizado el 30/06/2025 (ver Nota 2.5). Dichas cifras han sido expresadas en moneda de cierre del presente período, 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 o período comparativo.

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto 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 16,85 % en el período de seis meses finalizado el 30/06/2026, y del 31,55% en el ejercicio anual finalizado el 31/12/2025.
- 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 o período. 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 o período y se reduce en función de la probabilidad de que la base imponible sea suficiente y esté disponible para permitir que estos activos sean recuperados total o parcialmente. Al evaluar la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido, se considera si es probable que alguno o todos los activos por impuesto diferido no se realicen. La realización de activos por impuesto diferido depende de la generación de ganancias imponibles futuras en los ejercicios en los cuales estas diferencias temporarias sean deducibles. La entidad considera la reversión programada de los pasivos por impuesto diferido, las ganancias imponibles futuras proyectadas y las estrategias de planificación impositivas para realizar esta evaluación. La generación de ganancias imponibles en el futuro podría diferir de la estimada afectando la deducibilidad de los activos por impuesto diferido.

2.5 Información comparativa

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

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

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

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

Los datos de ejercicios o períodos 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 o períodos 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 11 de agosto 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 período.

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

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 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 11 de agosto 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>30/06/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
3.1 CAJA Y BANCOS		
Cajas	359.607.715	365.795.147
Cajas en Mon. Extranjera (Anexo G)	595.106.637	2.537.541.383
Bancos	50.074.309	139.064.327
Bancos en Moneda Extranjera (Anexo G)	329.846.900	34.354.306
Fondos en custodia / cuentas comitentes	0	58.260
Fondos en custodia / cuentas comitentes en Mon. Extranjera (Anexo G)	168.539.251	161.062.717
Valores en cartera y otros valores	37.167.257	0
TOTAL	<u>1.540.342.069</u>	<u>3.237.876.140</u>
3.2 INVERSIONES FINANCIERAS		
Fondos comunes de inversión	111.786.972	1.449.420.687
Fondos comunes de inversión en Moneda Extranjera (Anexo G)	598.960.882	374.524.488
TOTAL	<u>710.747.854</u>	<u>1.823.945.175</u>
3.3 CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES EN MONEDA		
<u>Corrientes:</u>		
Deudores por Ventas	1.477.495.720	1.407.536.088
Deudores por Ventas en Mon. Extranjera (Anexo G)	295.295.023	299.758.877
Deudores por Ventas entes relacionadas (Nota 7.a)	326.341.268	79.012.324
Derechos a facturar a clientes	15.877.471.938	22.251.738.659
Deudores por Ventas a Plazo	1.843.219.024	1.900.116.279
Deudores por Ventas a Plazo en Mon. Extranjera (Anexo G)	868.406.044	1.000.701.266
Subtotal Corrientes	<u>20.688.229.017</u>	<u>26.938.863.493</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Deudores por Ventas a Plazo	2.051.958.593	2.500.454.243
Subtotal No Corrientes	<u>2.051.958.593</u>	<u>2.500.454.243</u>
TOTAL	<u>22.740.187.610</u>	<u>29.439.317.736</u>
3.4 CREDITOS IMPOSITIVOS		
I.V.A. Saldo a favor	1.357.600.572	1.472.924.012
Retenciones y Percepciones Imp. a las Ganancias	41.449.832	175.641.439
Anticipos Impuesto a las Ganancias	0	160.891.919
Saldo a favor Imp. a las Ganancias	137.774.790	29.032.079
Otros Créditos Impositivos	99.467.869	205.214.630
TOTAL	<u>1.636.293.063</u>	<u>2.043.704.079</u>
3.5 CREDITOS CON PARTES RELACIONADAS		
<u>Corrientes:</u>		
Saldos con sociedades controladas (Nota 7.a)	26.305.682	27.681.788
Saldos con otros entes relacionados (Nota 7.a)	3.764.933.963	3.118.494.873
Imp. Bienes Personales a recuperar	454.230.225	0
Anticipos honorarios Directores (Nota 7.a)	100.000.000	105.161.334
Subtotal Corrientes	<u>4.345.469.870</u>	<u>3.251.337.995</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Fideicomiso Inmobiliario Altos de Manantiales (Nota 7.a)	19.724.522	25.561.598
Fideicomiso Manantiales (Nota 7.a)	950.068.288	1.067.968.126
Fideicomiso Inmobiliario Santina Norte (Nota 7.a)	20.517.239	596.103
Fideicomiso Altos de la Cañada (Nota 7.a)	372.914.603	369.683.249
Fideicomiso San Carlos (Nota 7.a)	27.986.792	503.370
Fideicomiso Edisur I (Nota 7.a)	21.000	24.538
Fideicomiso Inmobiliario San Ignacio Village (Nota 7.a)	559.356.873	504.035.747
Fideicomiso Sinpecor (Nota 7.a)	200.000	233.692
Subtotal No Corrientes	<u>1.950.789.317</u>	<u>1.968.606.423</u>
TOTAL	<u>6.296.259.187</u>	<u>5.219.944.418</u>

Los saldos con entes relacionados corresponden a operaciones originadas en el "Contrato Plurilateral de Asistencia Financiera Recíproca" suscrito 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 11 de agosto 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>30/06/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
3.6 OTRAS CUENTAS POR COBRAR EN MONEDA		
Intereses a Cobrar	880.000	1.028.244
Intereses descontados a devengar en Mon. Extranjera (Anexo G)	326.031.365	485.483.896
Intereses pagados por adelantado	20.662.655	21.690.520
Créditos Varios	258.544.593	105.499.857
TOTAL	<u><u>606.118.613</u></u>	<u><u>613.702.517</u></u>

3.7 BIENES DE CAMBIO

Corrientes:

Unidades Terminadas y en Curso:		
Altos de Manantiales	2.665.947.013	2.707.530.870
Claros del Bosque	711.919.322	716.897.420
Miradores de Manantiales II	3.934.477.317	3.963.416.553
Lomas de Manantiales	16.037.305.032	16.130.357.346
Housing de Miradores II	947.689.729	1.378.803.722
Flats del Parque	1.074.841.428	1.227.136.754
Casas Modelo	8.239.161	8.239.161
Club Manantiales	7.455.229.279	7.411.740.633
Las Quinchas	4.299.321.203	4.287.859.700
Cocheras Manantiales	386.836.294	386.836.293
Cuestas de Manantiales	10.849.564.412	10.458.377.919
Pampas de Manantiales	2.449.357.862	2.391.277.119
Campos de Manantiales	3.797.312.698	4.396.819.015
Abras de Manantiales	1.459.856.345	1.547.533.439
Otras obras en curso	178.849.287	0
Anticipos a Proveedores	1.259.697.166	1.460.601.773
Bienes en Propiedad Fiduciaria	304.455.554	304.455.554
Otros Bienes de Cambio	2.353.135.082	2.966.379.130
Subtotal Corrientes	<u><u>60.174.034.184</u></u>	<u><u>61.744.262.401</u></u>

No Corrientes:

Anticipos por Compra de Inmuebles	4.638.844.409	4.635.676.695
Obras en Curso: Flats del Parque	2.228.448.443	1.626.417.720
Housing del Parque	1.992.986.881	1.905.717.484
Bienes en Propiedad Fiduciaria	1.839.466.496	1.839.468.180
Terrenos	100.972.415.601	98.951.383.897
Subtotal No Corrientes	<u><u>111.672.161.830</u></u>	<u><u>108.958.663.976</u></u>
TOTAL	<u><u>171.846.196.014</u></u>	<u><u>170.702.926.377</u></u>

3.8 PARTICIPACIONES PERMANENTES EN OTRAS ENTIDADES

Participaciones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos societarios (Anexo C)	2.591.548.314	2.828.599.418
Participaciones en otras entidades (Anexo C)	5.412.025.373	0
Participaciones en Fideicomisos (Anexo C)	28.352.049.802	31.603.723.403
TOTAL	<u><u>36.355.623.489</u></u>	<u><u>34.432.322.821</u></u>

3.9 PROVEEDORES DE BIENES Y SERVICIOS

Proveedores	511.558.866	949.668.806
Valores Girados y Diferidos a Pagar	1.337.948.719	3.089.490.110
Provisión Proveedores	367.387.959	365.857.854
Fondos de Reparación a Pagar	166.724.668	176.120.006
TOTAL	<u><u>2.383.620.212</u></u>	<u><u>4.581.136.776</u></u>

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto 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>30/06/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
3.10 DEUDAS LABORALES Y PREVISIONALES		
<u>Corrientes:</u>		
Remuneraciones a Pagar	669.324.938	613.016.143
Aportes y Contribuciones a Pagar	422.537.737	386.900.245
Plan de pago Sindicatos a Pagar	1.721.039	2.302.653
Plan de pago SUSS a Pagar	361.666.723	369.392.417
Subtotal Corrientes	<u>1.455.250.437</u>	<u>1.371.611.458</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Plan de pago Sindicatos a Pagar	1.151.444	2.175.526
Subtotal No Corrientes	<u>1.151.444</u>	<u>2.175.526</u>
TOTAL	<u><u>1.456.401.881</u></u>	<u><u>1.373.786.984</u></u>

3.11 DEUDAS FISCALES

<u>Corrientes:</u>		
Retenciones a Depositar	62.657.803	43.316.736
Tasa Comercio e Industria Munic. Cba. a Pagar	25.160.893	23.273.639
Imp. Inmobiliario a Pagar	8.719.210	1.313.461
Contrib. Inm. Munic. Cba. a Pagar	50.259.375	16.389.772
Imp. Automotores a Pagar	1.506.868	665.539
Plan de Pago Imp. Sellos a Pagar	144.286	403.357
Plan de Pago Imp. Ing. Brutos a Pagar	0	15.136.070
Plan de Pago Com. e Ind. Munic. Cba. a Pagar	0	64.574.001
Plan de Pago Contrib. Inm. Munic. Cba. a Pagar	12.395.939	17.683.885
Imp. Bs. Pers. Resp. Sustituto	0	29.324.185
Intereses Impositivos Devengados a Pagar	4.924.332	6.112.653
Subtotal Corrientes	<u>165.768.706</u>	<u>218.193.298</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Plan de Pago Contrib. Inm. Munic. Cba. a Pagar	0	5.117.543
Subtotal No Corrientes	<u>0</u>	<u>5.117.543</u>
TOTAL	<u><u>165.768.706</u></u>	<u><u>223.310.841</u></u>

3.12 DEUDAS EN ESPECIE

<u>Corrientes:</u>		
Anticipos y Reservas Recibidas por Ventas de Unidades:		
Miradores de Manantiales I y II	776.982.582	777.007.617
Lomas de Manantiales	1.748.989.828	1.727.524.600
Housing de Miradores II	866.871.410	2.283.158.042
Flats del Parque	6.965.471	8.034.817
Cuestas de Manantiales	3.049.448.742	3.018.557.836
Pampas de Manantiales	1.279.660.220	3.123.270.253
Campos de Manantiales	3.240.520.786	3.296.419.787
Abras de Manantiales	4.791.192.794	8.605.730.495
Anticipos y Reservas Diversos / Señas recibidas	2.456.284.670	1.271.172.184
Otros Anticipos de Clientes	35.246.569	88.481.670
Subtotal Corrientes	<u>18.252.163.072</u>	<u>24.199.357.301</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Anticipos y Reservas Recibidas por Ventas de Unidades:		
Flats del Parque	271.621.105	1.282.006.821
Otros Anticipos de Clientes	1.497.250.480	1.749.476.195
Subtotal No Corrientes	<u>1.768.871.585</u>	<u>3.031.483.016</u>
TOTAL	<u><u>20.021.034.657</u></u>	<u><u>27.230.840.317</u></u>

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto 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**Corrientes:

Adelantos en Ctas. Ctes. Bancarias	1.626.040.454	0
Préstamos Banco Galicia	1.008.333.333	38.948.642
Préstamos Banco de Córdoba	463.333.333	11.684.593
Préstamos Banco Nación Argentina	919.722.222	576.439.904
Préstamos Banco Santander	72.159.229	72.464.553
Préstamos Banco Ciudad de Buenos Aires	0	18.016.115
Obligaciones Negociables en Mon. Extranjera (Anexo G)	2.625.000.000	2.593.979.567
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba (Nota 5.a)	1.460.833.333	1.744.899.168
Préstamos Hipotecarios y Prendarios Banco Nación Argentina (Nota 5.b)	173.333.333	202.532.939
Préstamos Banco BICE (Nota 5.c)	762.945	3.311.869
Préstamos Hipotecarios Banco Macro (ex Banco Itaú) (Nota 5.e)	11.439.583	93.566.810
Documentos a pagar en Mon. Extranjera (Anexo G)	6.867.000.000	8.438.215.533
Tarjeta de Crédito a pagar	1.423.676.013	1.786.844.791
Otras Obligaciones a Pagar	353.614	0
Intereses a Pagar bancarios	137.530.827	89.399.551
Intereses a Pagar por O.N. en Mon. Extranjera (Anexo G)	24.721.747	42.078.139
Subtotal Corrientes	16.814.239.966	15.712.382.174

No Corrientes:

Obligaciones Negociables en Mon. Extranjera (Anexo G)	1.500.000.000	3.458.639.423
Préstamos Banco Nación Argentina	690.555.555	373.257.820
Préstamos Banco Santander	320.605.267	419.964.912
Préstamos Banco Galicia	250.000.000	0
Préstamos Banco de Córdoba	1.666.667	7.789.728
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba (Nota 5.a)	3.131.944.445	988.646.367
Préstamos Hipotecarios y Prendarios Banco Nación Argentina (Nota 5.b)	26.666.667	124.635.655
Documentos a pagar en Mon. Extranjera (Anexo G)	366.000.000	2.593.979.567
Subtotal No Corrientes	6.287.438.601	7.966.913.472
TOTAL	23.101.678.567	23.679.295.646

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 período: se cumplimentó en tiempo y forma con las obligaciones, habiéndose abonado los intereses semestrales devengados, la primera, segunda y tercera 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 Argentina.

Documentos Descontados

A la fecha de cierre del presente período existían operaciones de descuento de cheques con entidades bancarias, con un saldo no vencido a esa fecha de \$262.546.538,91.

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto 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>30/06/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
3.14 DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS		
<u>Corrientes:</u>		
Proveedores - entes relacionados (Nota 7.a)	210.722.539	94.496.922
Provisión Honorarios Directores a Pagar (Nota 7.a)	0	153.068.164
Fideicomiso Sinpecor (Nota 7.a)	1.514.159.577	0
Fideicomiso Sinpecor (Nota 7.a y Anexo G)	1.464.175.542	0
Subtotal No Corrientes	3.189.057.658	247.565.086
<u>No Corrientes:</u>		
Fideicomiso Inmobiliario de Admin. y Construcc. Torre Aurum (Nota 7.a)	550.811.456	468.051.860
Fideicomiso Edisur I (Nota 7.a)	2.371.117.524	0
Saldos con otros entes relacionados (Nota 7.a)	76.340.745	8.826.075
Subtotal No Corrientes	2.998.269.725	476.877.935
TOTAL	6.187.327.383	724.443.021

3.15 OTRAS DEUDAS

<u>Corrientes:</u>		
Obras pendientes de realizar sobre inmuebles vendidos	5.810.647.884	6.767.084.998
Fondos de Reserva a Pagar	590.015.685	605.253.493
Alquileres cobrados por adelantado	12.117.957	35.741.156
Amojonados a Pagar	59.332.796	59.332.796
Acciones URES a Integrar	45.351.895	52.991.841
Subtotal Corrientes	6.517.466.217	7.520.404.284
<u>No Corrientes:</u>		
Obras pendientes de realizar sobre inmuebles vendidos	4.158.981.093	5.281.465.193
Subtotal No Corrientes	4.158.981.093	5.281.465.193
TOTAL	10.676.447.310	12.801.869.477

3.16 RESULTADO POR PARTICIPACIÓN EN OTRAS ENTIDADES

Resultado por participación en sociedades controladas (subsidiarias)	(237.051.103)	(437.386.705)
Amortización valor llave	0	(90.764.340)
Subtotal	(237.051.103)	(528.151.045)

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 período, de acuerdo a la asignación que correspondería atribuir a cada fiduciante-beneficiario según los respectivos Contratos de Fideicomiso suscritos.

Resultado por Participación en Resultado Contable de Fideicomisos	2.117.950.652	4.313.129.768
TOTAL	1.880.899.549	3.784.978.723

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")	1.914.647.196	(9.592.114.443)
TOTAL	1.914.647.196	(9.592.114.443)

3.18 OTROS INGRESOS Y EGRESOS NETOS

Ingresos Varios	622.841.078	390.909.321
Comisiones Ganadas	32.485.140	23.957.120
Resultado por Venta/Baja Bienes de Uso	14.117.670	12.033.822
Alquileres Cobrados	106.377.822	109.572.401
Donaciones efectuadas	(4.938.523)	(6.011.354)
Otros Egresos	(21.001.347)	(406.702.555)
TOTAL	749.881.840	123.758.755

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto 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 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	854.415.720	0	3.521.050.648
A vencer:				
En el 1er. trim.	710.747.854	2.680.086.179	6.090.901.010	5.041.242.803
En el 2do. trim.	0	143.130.597	3.048.137.661	1.884.243.945
En el 3er. trim.	0	3.908.064.560	3.341.724.140	1.634.487.468
En el 4to. trim.	0	1.011.536.641	4.333.477.157	1.630.138.364
De 1 a 2 años	0	1.197.627.661	3.684.723.374	5.928.580.692
De 2 a 3 años	0	534.781.874	1.075.659.040	423.432
Más de 3 años	0	319.549.058	1.527.056.185	67.734.130.410
Sin pl. establ.	0	20.629.666.183	0	21.250.432.797
TOTALES	710.747.854	31.278.858.473	23.101.678.567	108.624.730.559

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	3.397.278.435	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	4.125.000.000	8,75%
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba	Pesos	4.592.777.778	35% / Tamar + 15%
Préstamos Hipotecarios Banco Nación Arg.	Pesos	200.000.000	29,69%
Préstamos Hipotecarios Banco Macro (ex Banco Itaú)	Pesos	11.439.583	43,5%
Préstamos Banco de Córdoba	Pesos	465.000.000	35%
Préstamos Banco de Galicia	Pesos	1.258.333.333	45%
Préstamos Banco Nación Argentina	Pesos	1.610.277.777	entre 29,43% y 35,25%
Préstamos Banco BICE	Pesos	762.945	31%
Préstamos Banco Santander	Pesos	392.764.496	entre 24,9% y 37%
Documentos a pagar en Mon. Extranjera	Dólares	7.233.000.000	entre 6,5% y 10%
Saldos con otros entes relacionados (Nota 7.a)	Pesos	76.340.745	15,70%

No hay activos ni pasivos sujetos a cláusulas de ajuste.

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto 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 \$162.222.222, resultando corriente en su totalidad.

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 período a \$69.444.445, resultando corriente en su totalidad.

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 \$622.222.222, resultando corriente \$533.333.333 y no corriente \$88.888.889.

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto 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 \$738.888.889, resultando corriente \$633.333.333 y no corriente \$105.555.556.

a.6) Según consta en Escritura número 68-A celebrada el 2 de mayo de 2026 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 \$3.000.000.000,00 con garantía hipotecaria sobre los siguientes inmuebles: en cuarto grado de privilegio: 1) Un lote de terreno designado como lote ciento noventa y nueve de la manzana trece ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula 2.600.919; 2) Un lote de terreno designado como lote dos de la manzana catorce ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula 2.599.798; 3) Un lote de terreno designado como lote uno de la manzana quince ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula 2.599.814; 4) Un lote de terreno designado como lote uno de la manzana dieciséis ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula 2.599.825; 5) Un lote de terreno designado como lote uno de la manzana dieciocho ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula 2.599.826; en segundo grado de privilegio: 6) Un lote de terreno designado como lote uno de la manzana trece ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula 2.600.919; y 7) Un lote de terreno designado como lote dos de la manzana trece ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula 2.600.924.

El saldo de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del ejercicio a \$3.000.000.000, resultando corriente \$62.500.000 y no corriente \$2.937.500.000.

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 rectificada 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.

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto 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)

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 \$200.000.000, resultando corriente \$173.333.333 y no corriente \$26.666.667.

c) Préstamos Banco BICE

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

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

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

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

El saldo de capital de la deuda ascendía al cierre del ejercicio a \$762.945, 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 período.

d.2) Dos préstamos hipotecarios del Banco Macro por \$100.000.000,00 cada uno, los cuales fueron garantizados con derecho real de hipoteca en segundo grado de privilegio, según consta en la escritura número 171 suscripta con fecha 19 de noviembre de 2021 ante Escribana María Belén Martínez Helguero (titular del Registro Notarial número 2), sobre el inmueble descripto 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 período.

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 período.

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto 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)**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), Matrícula 1.163.486. El monto de la hipoteca constituida es de USD 1.300.000,00 por capital, con más sus respectivos intereses y accesorios legales y convencionales.

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

En los ejercicios 2022, 2023 y 2024 se obtuvieron nuevos préstamos con la misma garantía hipotecaria descripta anteriormente. Los mismos totalizan \$910.000.000,00, siendo el saldo adeudado al cierre del periodo de \$11.438.583, resultando corriente en su totalidad.

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

NOTA 6: IMPUESTO DIFERIDO

a) Composición del Impuesto Diferido	<u>30/06/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
Activo impositivo diferido		
Diferencias temporarias de valuación de Pasivos	4.330.154.972	5.960.132.321
Quebrantos en Impuesto a las Ganancias	1.598.447.803	404.447.970
Subtotal activo impositivo diferido	<u>5.928.602.775</u>	<u>6.364.580.291</u>
Pasivo impositivo diferido		
Diferencias temporarias de valuación de Activos	73.001.490.950	73.027.933.883
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.)	661.242.235	744.956.366
Subtotal pasivo impositivo diferido	<u>73.662.733.185</u>	<u>73.772.890.249</u>
Total impuesto diferido neto (pasivo)	<u>(67.734.130.410)</u>	<u>(67.408.309.958)</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 periodo a los fines fiscales:

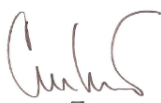
	<u>30/06/2026</u>	<u>30/06/2025</u>
Provisión Impuesto a las Ganancias del periodo (Nota 3.11)	0	(289.649.984)
Diferencia Imp. a las Ganancias provisionado en ejercicio anterior	0	(1.337.485)
Variación neta del Impuesto Diferido	<u>(325.820.452)</u>	<u>(3.047.188.248)</u>
Total Impuesto a las Ganancias	<u>(325.820.452)</u>	<u>(3.338.175.717)</u>

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto 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

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

PARTE RELACIONADA	CUENTAS A COBRAR A CLIENTES EN MONEDA	CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS	PROVEEDORES DE BIENES Y SERVICIOS	DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS
	30/06/2026	30/06/2026	30/06/2026	30/06/2026
Emprendimientos Urbanos S.R.L.	0	11.944.189	0	76.340.745
Fid. Altos de la Cañada	0	372.914.603	0	0
Fid. Pilares de Manantiales II	0	0	0	0
Fid. Edisur I	258.182.281	21.000	0	2.371.117.524
Fid. Inmob. Altos de Manantiales	0	19.724.522	0	0
Fid. Inmob. San Ignacio Village	0	559.356.873	0	0
Fid. Inmob. Santina Norte	0	20.517.239	0	0
Fid. Manantiales	13.779.997	950.068.288	0	0
Fid. San Carlos	0	27.986.792	0	0
Fid. Sinpecor	0	200.000	0	2.978.335.119
Fid. Torres de Manantiales I	2.359.186	0	0	0
Fid. Inmob. de Adm. y Const. Torre Aurum	39.965.135	0	0	550.811.456
Fiduciaria del Sur S.A.	0	5.163.119	0	0
Jardines del Sur S.A.	0	20.757.569	0	0
Lake View S.A.	0	18.780.674	0	0
Edisur Subsidiaria I SAU (controlada)	0	12.729.935	0	0
Edisur Subsidiaria II SAU (controlada)	0	13.575.747	0	0
Urbanizaciones Residenciales S.A.	12.054.669	3.708.288.412	210.722.539	0
Directores	0	100.000.000	0	0
Accionistas	0	454.230.225	0	0
	326.341.268	6.296.259.187	210.722.539	5.976.604.844

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

PARTE RELACIONADA	VENTAS GRAVADAS EN IVA	INTERESES GANADOS	ALQUILERES DE INMUEBLES GANADOS	COMPRAS
	30/06/2026	30/06/2026	30/06/2026	30/06/2026
Emprendimientos Urbanos S.R.L.	0,00	11.944.189,10	5.280.000,00	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	203.411.250,00	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. Santina Norte	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Manantiales	13.457.239,88	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	750.577,95	480.000,00	0,00
Grupo Edisur S.A.	0,00	0,00	0,00	0,00
Jardines del Sur S.A.	0,00	885.181,03	480.000,00	0,00
Lake View S.A.	0,00	1.327.692,33	480.000,00	0,00
Fid. Sinpecor	0,00	0,00	0,00	0,00
Urbanizaciones Residenciales S.A.	0,00	276.417.345,22	8.418.785,56	31.189.996,13
	216.868.489,88	291.324.985,64	15.138.785,56	31.189.996,13

NOTA 8: HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL PERÍODO

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto 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 30/06/2026****Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2025 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

Cífras expresadas en Pesos sin centavos

RUBROS	VALORES AL COMIENZO DEL PERIODO	ALTAS	BAJAS	VALORES AL CIERRE DEL PERIODO	DEPRECIACIONES					NETO RESULTANTE AL 30/06/2026	NETO RESULTANTE AL 31/12/2025
					ACUMUL. AL COMIENZO DEL PERIODO	BAJAS	DEL PERIODO		ACUMUL. AL CIERRE DEL PERIODO		
							ALIC. ANUAL	MONTO			
MUEBLES Y ÚTILES	1.849.469.539	292.763.407	0	2.142.232.946	1.173.018.947	0	10% y 33,33%	65.535.226	1.238.554.173	903.678.773	676.450.592
INSTALACIONES	836.619.149	69.042.805	0	905.661.954	499.584.825	0	10%	19.558.733	519.143.558	386.518.396	337.034.324
SOFTWARE	515.027.428	0	0	515.027.428	503.448.290	0	33,33%	4.730.648	508.178.938	6.848.490	11.579.138
EQUIPAMIENTO VENTAS	725.295.349	0	0	725.295.349	550.841.328	0	10%	8.647.858	559.489.186	165.806.163	174.454.021
RODADOS	1.194.454.073	0	0	1.194.454.073	971.871.568	0	20%	51.710.307	1.023.581.875	170.872.198	222.582.505
MÁQUINAS Y EQUIPOS	3.655.364.957	30.211.201	41.007.878	3.644.568.280	2.951.771.443	41.007.878	10% y 33,33%	60.539.793	2.971.303.358	673.264.922	703.593.514
INMUEBLES	72.050.481	0	0	72.050.481	12.213.943	0	2%	764.972	12.978.915	59.071.566	59.836.538
FÁBRICA STEEL FRAME	2.997.895.020	0	0	2.997.895.020	244.455.473	0	2%	27.741.821	272.197.294	2.725.697.726	2.753.439.547
EDIFICIO CORPORATIVO	16.910.131.034	0	0	16.910.131.034	641.233.811	0	2%	166.925.597	808.159.408	16.101.971.626	16.268.897.223
TOTALES	28.756.307.030	392.017.413	41.007.878	29.107.316.565	7.548.439.628	41.007.878	-	406.154.955	7.913.586.705	21.193.729.860	21.207.867.402

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto 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 30/06/2026****Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2025 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

Cifras expresadas en Pesos sin centavos

RUBROS	VALORES AL COMIENZO DEL PERIODO	ALTAS	BAJAS	VALORES AL CIERRE DEL PERIODO	DEPRECIACIONES				NETO RESULTANTE AL 30/06/2026	NETO RESULTANTE AL 31/12/2025	
					ACUMUL. AL COMIENZO DEL PERIODO	BAJAS	DEL PERIODO				ACUMUL. AL CIERRE DEL PERIODO
							ALIC. ANUAL	MONTO			
REGISTRO DE DOMINIO	50.536.329	0	0	50.536.329	49.365.814	0	20%	380.854	49.746.668	789.661	1.170.515
TOTALES	50.536.329	0	0	50.536.329	49.365.814	0	-	380.854	49.746.668	789.661	1.170.515

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto 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 C

PARTICIPACIONES PERMANENTES EN OTRAS ENTIDADES AL 30/06/2026

Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2025 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	APORTES IRREVO-CABLES	RESERVAS	RESULTADOS NO ASIGNADOS	RESULTADO DEL PERIODO	PATRIMONIO NETO	PORCENTAJE DE PARTICIPACION EN EL RDO.	RESULTADO PROPORCIONAL AL 30/06/2026	RESULTADO PROPORCIONAL AL 30/06/2025	VALOR PATRIMONIAL PROPORCIONAL AL 30/06/2026	VALOR PATRIMONIAL PROPORCIONAL AL 31/12/2025
		\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	%	\$	\$	\$	\$
SUBSIDIARIAS													
Edisur Subsidiaria I SAU	30/06/2026	100.000	9.376.625		1.405.661.444	0	(118.642.405)	1.296.495.664	100,00%	(118.642.405)	(218.804.085)	1.296.495.664	1.415.138.070
Edisur Subsidiaria II SAU	30/06/2026	100.000	9.376.625		1.403.984.723	0	(118.408.698)	1.295.052.650	100,00%	(118.408.698)	(218.582.620)	1.295.052.650	1.413.461.348
FIDEICOMISOS													
Fideicomiso Inmob. Altos de Manantiales	30/06/2026	0	0		0	0	1.507.315	1.507.315	50,00%	753.657	(5.364.441)	753.657	0
Fideicomiso Manantiales	30/06/2026	0	0		0	(102.677.085)	169.500.177	66.823.092	50,00%	84.750.089	(197.491.572)	33.411.546	0
Fideicomiso Inmob. Santina Norte	30/06/2026	0	0		0	2.147.515.779	10.653.181	2.158.168.960	100,00%	10.653.181	7.795.464	2.158.168.960	2.147.515.779
Fideicomiso Altos de la Cañada	30/06/2026	0	0		0	1.022.248.214	5.022.654	1.027.270.868	100,00%	5.022.654	61.584.755	1.027.270.868	1.022.248.214
Fideicomiso San Carlos	30/06/2026	0	0		0	137.784.164	28.249.639	166.033.803	100,00%	28.249.639	114.751.964	166.033.803	137.784.164
Fideicomiso Edisur I	30/06/2026	0	0		0	12.759.678.362	1.377.931.732	14.137.610.094	100,00%	1.377.931.732	4.652.431.763	13.925.712.794	17.956.537.327
Fideicomiso San Ignacio Village	30/06/2026	0	0		0	1.494.919.171	(23.038.648)	1.471.880.523	100,00%	(23.038.648)	417.308.158	1.471.880.523	1.494.919.171
Fideicomiso Sinpecor	30/06/2026	0	0		0	8.844.718.748	724.098.903	9.568.817.651	100,00%	724.098.903	(617.521.468)	9.568.817.651	8.844.718.748
Fideicomiso Inmob.de Adm.y Const.Torre Aurum	30/06/2026	0	0		0	(558.484.589)	(90.470.555)	(648.955.144)	100,00%	(90.470.555)	(120.364.855)	0	0
OTRAS ENTIDADES													
Urbanizaciones Residenciales S.A.	30/06/2026			5.412.025.373				5.412.025.373	-			5.412.025.373	0
TOTALES	-	200.000	18.753.250	5.412.025.373	2.809.646.167	25.745.702.764	1.966.403.295	35.952.730.849	-	1.880.899.549	3.875.743.063	36.355.623.489	34.432.322.821

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto 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 PERIODO INTERMEDIO DE SEIS MESES INICIADO EL 01/01/2026 Y FINALIZADO EL 30/06/2026
Comparativo con el periodo intermedio de seis meses iniciado el 01/01/2025 y finalizado el 30/06/2025
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos sin centavos

	<u>30/06/2026</u>	<u>30/06/2025</u>
Existencia Inicial de Bs. de Cambio (Nota 3.7)	170.702.926.377	181.946.574.065
RECPAM de existencia inicial de Bs. de Cambio	(24.610.605.022)	(26.231.625.696)
Incorporaciones del ejercicio	33.726.710.871	33.109.824.881
Existencia Final de Bs. de Cambio (Nota 3.7)	(171.846.196.014)	(174.361.053.970)
Costo de Ventas	<u>7.972.836.212</u>	<u>14.463.719.280</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto 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 30/06/2026

Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2025 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

RUBRO	MONTO Y CLASE DE MONEDA AL 30/06/2026	CAMBIO VIGENTE AL 30/06/2026	MONTO CONTA- BILIZADO AL 30/06/2026	MONTO Y CLASE DE MONEDA AL 31/12/2025	CAMBIO VIGENTE AL 31/12/2025	MONTO CONTA- BILIZADO AL 31/12/2025 HISTÓRICO	MONTO CONTA- BILIZADO AL 31/12/2025 REEXPRESADO
ACTIVO							
ACTIVO CORRIENTE							
CAJA Y BANCOS							
Cajas	USD 410.418	1.450	595.106.637	USD 1.518.670	1.430	2.171.698.629	2.537.541.383
Bancos	USD 227.481	1.450	329.846.900	USD 20.560	1.430	29.401.372	34.354.306
Fondos en custodia/ctas. comitentes	USD 116.234	1.450	168.539.251	USD 96.393	1.430	137.841.961	161.062.717
INVERSIONES FINANCIERAS							
Fondos comunes de inversion y otros	USD 413.076	1.450	598.960.882	USD 224.146	1.430	320.528.494	374.524.488
CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES EN MONEDA							
Deudores por Ventas	USD 203.652	1.450	295.295.023	USD 179.400	1.430	256.542.000	299.758.877
Deudores por Ventas a Plazo	USD 598.901	1.450	868.406.044	USD 598.901	1.430	856.428.030	1.000.701.266
OTRAS CUENTAS POR COBRAR EN MONEDA							
Intereses descontados a devengar	USD 224.849	1.450	326.031.365	USD 290.553	1.430	415.490.647	485.483.896
TOTAL ACTIVO	USD 2.194.611		3.182.186.102	USD 2.928.623		4.187.931.133	4.893.426.933
PASIVO							
PASIVO CORRIENTE							
PRÉSTAMOS Y OTROS PASIVOS FINANCIEROS							
Obligaciones Negociables	USD 1.750.000	1.500	2.625.000.000	USD 1.500.000	1.480	2.220.000.000	2.593.979.567
Intereses Deveng. Oblig. Negoc.	USD 16.481	1.500	24.721.747	USD 24.332	1.480	36.011.644	42.078.139
Documentos a Pagar	USD 4.578.000	1.500	6.867.000.000	USD 4.879.500	1.480	7.221.660.000	8.438.215.533
OTRAS DEUDAS							
Fideicomiso Sinpecor	USD 976.117	1.500	1.464.175.542	USD 0	1.480	0	0
PASIVO NO CORRIENTE							
PRÉSTAMOS Y OTROS PASIVOS FINANCIEROS							
Obligaciones Negociables	USD 1.000.000	1.500	1.500.000.000	USD 2.000.000	1.480	2.960.000.000	3.458.639.423
Documentos a Pagar	USD 244.000	1.500	366.000.000	USD 1.500.000	1.480	2.220.000.000	2.593.979.567
TOTAL PASIVO	USD 8.564.598		12.846.897.289	USD 9.903.832		14.657.671.644	17.126.892.229

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

Referencias:

USD = Dólares Estadounidenses

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto de 2026

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.


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

HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

EDISUR S.A.

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

ANEXO H**INFORMACIÓN SOBRE GASTOS DE ACUERDO A LA CLASIFICACIÓN ESTABLECIDA
POR EL ART. 64 INC. B DE LA LEY 19.550****POR EL PERIODO INTERMEDIO DE SEIS MESES INICIADO EL 01/01/2026 Y FINALIZADO EL 30/06/2026
Comparativo con el período intermedio de seis meses iniciado el 01/01/2025 y finalizado el 30/06/2025
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

Cifras Expresadas en Pesos

RUBROS	GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	TOTALES AL 30/06/2026	TOTALES AL 30/06/2025
Sueldos	151.029.168	344.109.513	495.138.681	383.186.336
Cargas sociales	37.763.701	88.247.019	126.010.720	92.835.659
Capacitación	26.071.718	25.588.973	51.660.691	6.742.323
Honorarios profesionales	350.000	216.649.184	216.999.184	175.158.790
Gastos Institucionales	94.734.238	0	94.734.238	75.230.704
Impresos, papelería y útiles	1.465.531	3.364.394	4.829.925	7.588.969
Alquileres pagados	0	0	0	2.481.685
Comunicaciones	1.431.195	19.289.306	20.720.501	19.705.286
Depreciaciones	9.028.712	283.185.728	292.214.440	276.198.559
Seguros	28.090.070	0	28.090.070	33.646.354
Movilidad y viáticos	1.925.402	24.490.145	26.415.547	67.604.121
Gastos de oficina	11.075.830	115.624.041	126.699.871	63.475.603
Gastos de post-venta	328.471.495	0	328.471.495	158.736.505
Eventos	39.200.836	0	39.200.836	3.086.858
Gastos Generales	219.171.569	281.373.888	500.545.457	402.186.973
Imp. s/los Ing. Brutos	189.836.470	0	189.836.470	257.422.912
Contrib. Com. Ind. Mun. Cba.	113.081.079	0	113.081.079	135.155.900
Impuestos y tasas vs.	147.374.295	0	147.374.295	107.222.089
Servicios varios	5.805.465	48.902.853	54.708.318	106.711.170
Publicidad	208.857.079	0	208.857.079	162.749.618
Expensas y seguridad	187.586.889	0	187.586.889	235.103.950
TOTALES AL 30/06/2026	1.802.350.742	1.450.825.044	3.253.175.786	-,-
TOTALES AL 30/06/2025	1.532.809.476	1.239.420.888	-,-	2.772.230.364

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto 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 30 DE JUNIO DE 2026**

EDISUR S.A.

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

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL CONSOLIDADO AL 30/06/2026

Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2025 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en pesos sin centavos

ACTIVO				PASIVO			
		<u>30/06/2026</u>	<u>31/12/2025</u>			<u>30/06/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Caja y Bancos	(Nota 3.1)	2.774.508.332	6.410.003.625	Proveedores de bienes y servicios	(Nota 3.11)	4.469.109.039	6.747.005.619
Inversiones financieras	(Nota 3.2)	909.004.125	1.823.945.175	Deudas laborales y previsionales	(Nota 3.12)	2.237.182.026	2.033.109.807
Cuentas por cobrar a clientes en moneda	(Nota 3.3)	40.446.995.505	47.025.805.654	Deudas fiscales	(Nota 3.13)	876.246.464	1.168.362.006
Créditos impositivos	(Nota 3.4)	2.176.764.880	3.266.563.470	Deudas en especie	(Nota 3.14)	33.534.133.361	41.943.704.186
Créditos con partes relacionadas	(Nota 3.5)	6.656.305.665	11.607.297.835	Préstamos y otros pasivos financieros	(Nota 3.15)	16.814.576.859	15.712.382.175
Otras cuentas a cobrar en moneda	(Nota 3.6)	1.090.116.046	1.470.494.130	Deudas con partes relacionadas	(Nota 3.16)	1.149.699.514	1.004.999.626
Otras cuentas a cobrar en especie	(Nota 3.7)	273.167.462	791.497.990	Otras deudas	(Nota 3.17)	13.407.561.188	22.632.482.470
Bienes de cambio	(Nota 3.8)	96.576.123.877	101.130.479.211				
Otros activos	(Nota 3.9)	433.443.251	6.640.876.222				
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE		<u>151.336.429.143</u>	<u>180.166.963.312</u>	TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE		<u>72.488.508.451</u>	<u>91.242.045.889</u>
ACTIVO NO CORRIENTE				PASIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por cobrar a clientes en moneda	(Nota 3.3)	39.788.434.648	33.992.340.397	Deudas laborales y previsionales	(Nota 3.12)	1.151.444	2.175.526
Otras cuentas a cobrar en moneda	(Nota 3.6)	1.021.969.380	1.194.129.590	Deudas fiscales	(Nota 3.13)	9.206.651	50.623.162
Bienes de cambio	(Nota 3.8)	133.151.670.668	130.520.322.987	Deudas en especie	(Nota 3.14)	66.678.529.542	59.180.642.109
Partic. permanentes en otras entidades	(Nota 3.10)	8.028.930.453	2.854.747.380	Préstamos y otros pasivos financieros	(Nota 3.15)	6.287.438.601	7.966.913.474
Bienes de uso	(Anexo A)	21.549.098.264	21.555.481.269	Deudas con partes relacionadas	(Nota 3.16)	1.746.194.709	1.544.492.683
Activos intangibles	(Anexo B)	789.661	1.170.515	Otras Deudas	(Nota 3.17)	8.698.118.912	12.252.001.026
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE		<u>203.540.893.074</u>	<u>190.118.192.138</u>	Pasivo neto por impuesto diferido	(Nota 4.a)	67.734.130.410	67.408.309.958
				TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE		<u>151.154.770.269</u>	<u>148.405.157.938</u>
				TOTAL DEL PASIVO		<u>223.643.278.720</u>	<u>239.647.203.827</u>
				PATRIMONIO NETO			
				(según estado correspondiente)			
				Patrimonio de los propietarios de la controladora		131.199.878.294	130.699.784.160
				Patrimonio de participaciones no controladoras		34.165.203	(61.832.537)
				TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		<u>131.234.043.497</u>	<u>130.637.951.623</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>354.877.322.217</u>	<u>370.285.155.450</u>	TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		<u>354.877.322.217</u>	<u>370.285.155.450</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto 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 PERIODO INTERMEDIO DE SEIS MESES INICIADO EL 01/01/2026 Y FINALIZADO EL 30/06/2026**
Comparativo con el período intermedio de seis meses iniciado el 01/01/2025 y finalizado el 30/06/2025
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

	<u>30/06/2026</u>	<u>30/06/2025</u>
Ingresos netos por la venta de bienes y prestación de servicios	25.108.813.431	29.832.383.548
Costo de los bienes vendidos y servicios prestados (Anexo F)	(21.806.989.141)	(14.463.719.280)
Ganancia Bruta	<u>3.301.824.290</u>	<u>15.368.664.268</u>
Gastos de administración (Anexo H)	(2.151.042.534)	(1.532.809.476)
Gastos de comercialización (Anexo H)	(3.146.567.674)	(1.242.183.324)
Resultado por participaciones perm. en otras entidades (Nota 3.18)	(237.842.299)	(528.961.272)
Resultados financieros y por tenencia (incluyendo RECPAM) (Nota 3.19)	2.210.932.364	(9.588.274.902)
Otros ingresos y egresos netos (Nota 3.20)	934.370.280	4.436.888.524
Ganancia antes del Impuesto a las Ganancias	<u>911.674.427</u>	<u>6.913.323.818</u>
Impuesto a las Ganancias (Nota 4.b)	(326.076.547)	(3.338.442.596)
Ganancia del período	<u>585.597.880</u>	<u>3.574.881.222</u>
<u>Ganancia del ejercicio atribuible a:</u>		
Propietarios de la controladora	500.094.134	3.574.881.222
Participaciones no controladoras	85.503.746	0

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto 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 PERIODO INTERMEDIO DE SEIS MESES INICIADO EL 01/01/2026 Y FINALIZADO EL 30/06/2026
Comparativo con el período intermedio de seis meses iniciado el 01/01/2025 y finalizado el 30/06/2025
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 30/06/2026	Total del patrimonio neto al 30/06/2025
				Reserva Legal	Reserva Facultativa	Total						
Saldos al inicio del período reexpresados	9.900.000	2.570.277.399	2.580.177.399	516.035.480	109.119.570.923	109.635.606.403	18.484.000.358	128.119.606.761	130.699.784.160	(61.832.537)	130.637.951.623	112.215.783.802
Asignación de Resultados					18.484.000.358	18.484.000.358	(18.484.000.358)	0	0	10.493.994	10.493.994	0
Ganancia del período							500.094.134	500.094.134	500.094.134	85.503.746	585.597.880	3.574.881.222
Saldos al cierre del período	9.900.000	2.570.277.399	2.580.177.399	516.035.480	127.603.571.281	128.119.606.761	500.094.134	128.619.700.895	131.199.878.294	34.165.203	131.234.043.497	115.790.665.024

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto 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 PERIODO INTERMEDIO DE SEIS MESES INICIADO EL 01/01/2026 Y FINALIZADO EL 30/06/2026
Comparativo con el periodo intermedio de seis meses iniciado el 01/01/2025 y finalizado el 30/06/2025
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

<u>VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>	<u>30/06/2026</u>	<u>30/06/2025</u>
Efectivo al Inicio (Notas 3.1 y 3.2)	<u>8.233.948.798</u>	<u>1.882.407.957</u>
Efectivo al cierre (Notas 3.1 y 3.2)	<u>3.485.256.186</u>	<u>431.982.232</u>
(Disminución) neta del efectivo	<u>(4.748.692.612)</u>	<u>(1.450.425.725)</u>
 <u>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>		
Flujo neto de Efectivo generado / (utilizado) por las actividades operativas	<u>4.560.987.004</u>	<u>(2.772.892.681)</u>
Flujo neto de Efectivo (utilizado en) / generado por las actividades de inversión	<u>(2.082.914.986)</u>	<u>4.300.509.838</u>
Flujo neto de Efectivo (utilizado en) las actividades de financiación	<u>(7.226.764.630)</u>	<u>(2.978.042.882)</u>
(Disminución) neta del efectivo	<u>(4.748.692.612)</u>	<u>(1.450.425.725)</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto 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 PERIODO INTERMEDIO DE SEIS MESES INICIADO EL 01/01/2026 Y FINALIZADO EL 30/06/2026
Comparativo con el período intermedio de seis meses iniciado el 01/01/2025 y finalizado el 30/06/2025
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, por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 y el período intermedio de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.

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	30/06/2026	100,00
Edisur Subsidiaria II SAU	30/06/2026	100,00
Fideicomiso Inmob. Altos de Manantiales	30/06/2026	50,00
Fideicomiso Manantiales	30/06/2026	50,00
Fideicomiso Inmob. Santina Norte	30/06/2026	100,00
Fideicomiso Altos de la Cañada	30/06/2026	100,00
Fideicomiso San Carlos	30/06/2026	100,00
Fideicomiso Edisur I	30/06/2026	100,00
Fideicomiso San Ignacio Village	30/06/2026	100,00
Fideicomiso Sinpecor	30/06/2026	100,00
Fideicomiso Inmob.de Adm.y Const.Torre Aurum	30/06/2026	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.

Información comparativa del Estado de Resultados Consolidado:

De acuerdo a lo establecido por en la R.T. 54 respecto a las definiciones de "entidad" y de "aplicación de control sobre otras entidades", la Sociedad -difiriendo del criterio aplicado anteriormente- consolida sus estados contables a partir de la entrada en vigencia de dicha norma, con los Fideicomisos arriba detallados.

Por tratarse de los primeros estados contables correspondientes al período intermedio de seis meses preparados de acuerdo con la nueva Resolución, y de acuerdo a lo establecido en el apéndice A ("Normas de transición") de dicha normativa, la entidad ha seleccionado el enfoque retroactivo simplificado en la preparación de los presentes estados contables consolidados, motivo por el cual consolida todas las entidades que controle a partir de la fecha de aplicación inicial (a diferencia del enfoque retroactivo integral, que aplica la consolidación a partir del inicio del período comparativo), debido a que los mencionados Fideicomisos no tenían obligación de emitir los estados contables de período intermedio con el cual se requeriría la comparación.

De acuerdo a lo descripto anteriormente, la información comparativa del Estado de Resultados Consolidado no fue modificada, por lo cual los criterios de exposición aplicados a las cifras comparativas difieren de los utilizados para la preparación de las cifras del período actual.

Las partidas afectadas por la diferencia de criterios referida son las siguientes:

Los resultados netos de los Fideicomisos correspondientes al período comparativo se encuentran incluidos en el rubro "Otros Ingresos y egresos" del Estado de Resultados Consolidado.

Esta circunstancia debe ser considerada al analizar esos estados contables.

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto 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 PERIODO INTERMEDIO DE SEIS MESES INICIADO EL 01/01/2026 Y FINALIZADO EL 30/06/2026****NOTA 3: COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS DE LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS:**

	<u>30/06/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
3.1 CAJA Y BANCOS		
Cajas	730.676.636	517.644.594
Cajas en Mon. Extranjera (Anexo G)	1.317.309.471	5.319.867.085
Bancos	84.583.548	211.840.257
Bancos en Moneda Extranjera (Anexo G)	352.060.436	130.273.186
Fondos a rendir	40.356.971	0
Fondos fijos en moneda extranjera (Anexo G)	363.588	400.783
Fondos en custodia / cuentas comitentes	0	58.260
Fondos en custodia / cuentas comitentes en Mon. Extranjera (Anexo G)	168.626.338	161.062.717
Valores en cartera y otros valores	80.531.345	68.856.743
TOTAL	2.774.508.332	6.410.003.625
3.2 INVERSIONES FINANCIERAS		
Fondos comunes de inversión	310.043.243	1.449.420.687
Fondos comunes de inversión en Moneda Extranjera (Anexo G)	598.960.882	374.524.488
TOTAL	909.004.125	1.823.945.175
3.3 CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES EN MONEDA		
<u>Corrientes:</u>		
Deudores por Ventas	1.551.778.307	1.550.183.578
Deudores por Ventas en Mon. Extranjera (Anexo G)	431.935.773	668.935.159
Deudores por Ventas otros entes relacionadas	326.341.268	23.846.756
Derechos a facturar a clientes	35.290.175.089	41.470.868.395
Deudores por Ventas a Plazo	1.843.219.024	1.900.116.279
Deudores por Ventas a Plazo en Mon. Extranjera (Anexo G)	1.003.546.044	1.411.855.487
Subtotal Corrientes	40.446.995.505	47.025.805.654
<u>No Corrientes:</u>		
Deudores por Ventas a Plazo	2.051.958.593	2.500.454.243
Derechos a facturar a clientes	37.736.476.055	31.491.886.154
Subtotal No Corrientes	39.788.434.648	33.992.340.397
TOTAL	80.235.430.153	81.018.146.051
3.4 CREDITOS IMPOSITIVOS		
<u>Corrientes:</u>		
I.V.A. Saldo a favor	1.746.966.812	2.448.025.790
Retenciones y Percepciones Imp. a las Ganancias	81.674.255	253.162.473
Anticipos Impuesto a las Ganancias	0	160.891.919
Saldo a favor Imp. a las Ganancias	572.173	65.298.794
Debitos y creditos bancarios	106.268.096	102.426.276
Saldo a favor IIBB	1.991.593	607.775
Saldo a favor Comercio e industria	138.203.134	28.103.488
Otros Créditos Impositivos	101.088.817	208.046.955
TOTAL	2.176.764.880	3.266.563.470

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto 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>30/06/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
3.5 CREDITOS CON PARTES RELACIONADAS		
<u>Corrientes:</u>		
Saldos con sociedades relacionadas	401.486	469.120
Saldos con otros entes relacionados	6.059.439.040	11.227.137.576
Anticipos honorarios directores	100.000.000	105.161.334
Intereses a Cobrar	1.208.506	212.768.144
Otros creditos con partes relacionadas	495.256.632	61.761.661
TOTAL	<u>6.656.305.665</u>	<u>11.607.297.835</u>
3.6 OTRAS CUENTAS POR COBRAR EN MONEDA		
<u>Corrientes:</u>		
Intereses a Cobrar	880.000	1.028.244
Intereses descontados a devengar en Mon. Extranjera (Anexo G)	326.031.365	485.483.896
Intereses pagados por adelantado	20.662.655	21.690.520
Anticipo de haberes	16.257.638	5.454.381
Créditos cedidos a cobrar	358.334.748	680.157.227
Créditos Varios	367.949.640	276.679.862
Subtotal Corrientes	<u>1.090.116.046</u>	<u>1.470.494.130</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Créditos cedidos a cobrar	<u>1.021.969.380</u>	<u>1.194.129.590</u>
Subtotal No Corrientes	<u>1.021.969.380</u>	<u>1.194.129.590</u>
TOTAL	<u>2.112.085.426</u>	<u>2.664.623.720</u>
3.7 OTRAS CUENTAS POR COBRAR EN ESPECIE		
Anticipos a proveedores	273.167.462	791.497.990
	<u>273.167.462</u>	<u>791.497.990</u>
3.8 BIENES DE CAMBIO		
<u>Corrientes:</u>		
Unidades Terminadas y en Curso:		
Altos de Manantiales	2.665.947.013	2.707.530.870
Claros del Bosque	711.919.322	716.897.420
Miradores de Manantiales II	3.934.477.317	3.963.416.553
Lomas de Manantiales	16.037.305.032	16.130.357.346
Housing de Miradores II	947.689.729	1.378.803.722
Flats del Parque	1.074.841.428	1.227.136.754
Casas Modelo	8.239.161	8.239.161
Club Manantiales	7.455.229.279	7.411.740.633
Las Quinchas	4.299.321.203	4.287.859.700
Cocheras Manantiales	386.836.294	386.836.293
Cuestas de Manantiales	10.849.564.412	10.458.377.919
Pampas de Manantiales	2.449.357.862	2.391.277.119
Campos de Manantiales	3.797.312.698	4.396.819.015
Abras de Manantiales	1.459.856.345	1.547.533.439
Urbanización "Santina Norte"	2.497.108.615	2.497.108.615
Urbanización "Manantiales"	4.867.442.949	4.993.688.202
Inmuebles recibidos	62.810.713	62.810.713
Urbanización Residencial "Mansos"	547.511.696	546.818.886
San Ignacio Village	2.287.140.212	2.274.738.634
La Cascada	1.477.136.038	1.486.701.693
Prados de Manantiales	3.561.061.823	4.477.995.894
Solares de Manantiales	3.187.512.597	3.413.810.024
Terrazas de Manantiales	4.016.570.277	4.050.042.942
Colinas de Manantiales	2.706.128.702	2.762.592.437
Rincones de Manantiales	2.111.242.759	2.197.536.359
Quebradas de Manantiales	3.659.258.361	3.694.882.171
Brisas de Manantiales	4.122.565.548	4.100.751.275
Otras obras en curso	197.508.263	1.551.782.081

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto 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>30/06/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
3.8 BIENES DE CAMBIO (CONTINUACIÓN)		
Anticipos a Proveedores	2.539.431.950	2.735.318.373
Materiales de Construcción	205.642	240.285
Bienes en Propiedad Fiduciaria	304.455.554	304.455.554
Otros Bienes de Cambio	<u>2.353.135.082</u>	<u>2.966.379.129</u>
Subtotal Corrientes	96.576.123.877	101.130.479.211
<u>No Corrientes:</u>		
Anticipos por Compra de Inmuebles	4.638.844.409	4.635.676.695
Acciones URE "La Cascada"	51.375	60.030
Obras en Curso: Flats del Parque	2.228.448.443	1.626.417.720
Housing del Parque	1.992.986.881	1.905.717.484
San Benito	1.126.966.457	948.838.131
Las Tipas	683.234.967	314.126.639
Terrazas locales comerciales	125.490.375	0
Terrenos - Parcela 115	10.893.494.516	11.042.779.622
El Paso	4.572.698.292	5.253.017.364
Edificio Verante	852.444.521	1.394.007.181
Costos a prorratear en futuros proyectos	3.225.128.335	2.608.830.044
Bienes en Propiedad Fiduciaria	1.839.466.496	1.839.468.180
Terrenos	<u>100.972.415.601</u>	<u>98.951.383.897</u>
Subtotal No Corrientes	133.151.670.668	130.520.322.987
TOTAL	<u>229.727.794.545</u>	<u>231.650.802.198</u>
3.9 OTROS ACTIVOS		
Obras sobre inmuebles de terceros	433.443.251	6.640.876.222
TOTAL	<u>433.443.251</u>	<u>6.640.876.222</u>
3.10 PARTICIPACIONES PERMANENTES EN OTRAS ENTIDADES		
Participaciones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos societarios	8.028.930.453	2.854.747.380
	<u>8.028.930.453</u>	<u>2.854.747.380</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.		
3.11 PROVEEDORES DE BIENES Y SERVICIOS		
Proveedores	1.388.428.636	1.527.615.484
Valores Girados y Diferidos a Pagar	1.820.038.731	4.022.211.297
Provisión Proveedores	690.055.231	633.703.820
Provisión certificados a registrar	67.667.029	68.604.194
Provisión por honorarios y retrib. en mon. extr. (Anexo G)	0	13.458.730
Provisión proveedores en moneda extranjera (Anexo G)	14.435.660	274.668
Fondos de Reparo a Pagar	99.822.804	243.364.021
Otras Deudas	117.293.431	105.090.045
Fondo de reserva a pagar	271.367.516	132.683.360
TOTAL	<u>4.469.109.039</u>	<u>6.747.005.619</u>
3.12 DEUDAS LABORALES Y PREVISIONALES		
<u>Corrientes:</u>		
Remuneraciones a Pagar	800.398.607	754.053.242
Aportes y Contribuciones a Pagar	560.182.203	520.760.147
Sindicato a pagar	594.005	829.442
Provisión vacaciones	345.889.318	284.325.533
Plan de pago Sindicatos a Pagar	1.721.039	2.302.653
Plan de pago SUSS a Pagar	<u>528.396.854</u>	<u>470.838.790</u>
Subtotal Corrientes	2.237.182.026	2.033.109.807

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto 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>30/06/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Plan de pago Sindicatos a Pagar	1.151.444	2.175.526
Subtotal No Corrientes	1.151.444	2.175.526
TOTAL	2.238.333.470	2.035.285.333
3.13 DEUDAS FISCALES		
<u>Corrientes:</u>		
Provisión Impuesto a las Ganancias a Pagar	256.095	700.828
Menos: Anticipos y Pagos a Cuenta	(256.095)	(700.828)
Subtotal Imp. a las Ganancias a Pagar	0	0
Retenciones a Depositar	71.797.226	54.071.930
Tasa Comercio e Industria Munic. Cba. a Pagar	55.590.692	74.849.737
IVA a pagar	7.583.249	8.178.621
Imp. Inmobiliario a Pagar	161.826.126	90.129.423
Contrib. Inm. Munic. Cba. a Pagar	120.783.006	16.422.489
Imp. s/ los Ingresos Brutos a Pagar	53.137.812	71.484.313
Imp. Automotores a Pagar	41.884	709.438
SICORE a pagar	16.355.382	36.408.812
Plan de Pago IVA a pagar	912.589	34.359.267
Plan de Pago Imp. Sellos a Pagar	1.506.868	403.357
Plan de Pago Imp. Ing. Brutos a Pagar	163.486	207.728.303
Plan de Pago Com. e Ind. Munic. Cba. a Pagar	3.662.166	144.101.838
Plan de Pago Contrib. Inm. Munic. Cba. a Pagar	110.586.601	235.331.933
Plan de Pago Bienes personales a pagar	244.321.201	141.210.663
Imp. Bs. Pers. Resp. Sustituto	0	29.324.185
Intereses Impositivos Devengados a Pagar	27.978.176	23.647.697
Subtotal Corrientes	876.246.464	1.168.362.006
<u>No Corrientes:</u>		
Plan de Pago Bienes personales a pagar	6.088.640	5.491.898
Plan de Pago Contrib. Inm. Munic. Cba. a Pagar	0	45.131.264
Plan de Pago IVA a pagar	3.118.011	0
Subtotal No Corrientes	9.206.651	50.623.162
TOTAL	885.453.114	1.218.985.168

3.14 DEUDAS EN ESPECIE

<u>Corrientes:</u>		
Anticipos y Reservas Recibidas por Ventas de Unidades:		
Miradores de Manantiales I y II	776.982.582	777.007.617
Lomas de Manantiales	1.748.989.828	1.727.524.600
Housing de Miradores II	866.871.410	2.283.158.042
Flats del Parque	6.965.471	8.034.817
Cuestas de Manantiales	3.049.448.742	3.018.557.836
Pampas de Manantiales	1.279.660.220	3.123.270.253
Campos de Manantiales	3.240.520.786	3.296.419.787
Abras de Manantiales	4.791.192.794	8.605.730.495
Anticipos y Reservas Diversos / Señas recibidas	2.456.284.670	1.271.172.184
Santina Norte	13.103.929	15.311.407
Mansos	310.060.401	1.182.727.968
Casonas de Manantiales	0	8.322
Costas de Manantiales	2.476.862.114	2.529.613.291
Studio	2.069.192.119	1.767.845.184
Costas de Manantiales	962.521.294	1.331.397.864
San Ignacio Village	187.596.112	738.301.290
La Cascada	283.028.823	451.708.303
Prados de Manantiales	2.850.272.053	1.824.742.442
Solares de Manantiales	1.629.457.681	1.222.691.527
Terrazas de Manantiales	899.529.045	1.199.508.954
Colinas de Manantiales	1.845.992.303	2.228.016.264

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto 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>30/06/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
3.14 DEUDAS EN ESPECIE		
<u>Corrientes:</u>		
Rincones de Manantiales	677.594.349	1.216.724.242
Quebradas de Manantiales	512.426.695	1.443.423.663
Las Tipas	487.802.198	46.521.518
Brisas de Manantiales	0	469.264.138
Obras a construir	76.531.175	76.540.507
Otros Anticipos de Clientes	35.246.569	88.481.671
Subtotal Corrientes	33.534.133.361	41.943.704.186
<u>No Corrientes:</u>		
Anticipos y Reservas Recibidas por Ventas de Unidades:		
Flats del Parque	271.621.105	1.282.006.821
El Paso	15.181.343.075	11.175.593.146
Las Tipas	45.770.530.026	42.278.649.685
Torre Verante	3.860.038.857	2.694.916.263
Otros Anticipos de Clientes	1.594.996.480	1.749.476.194
Subtotal No Corrientes	66.678.529.542	59.180.642.109
TOTAL	100.212.662.903	101.124.346.295
3.15 PRÉSTAMOS Y OTROS PASIVOS FINANCIEROS		
<u>Corrientes:</u>		
Adelantos en Ctas. Ctes. Bancarias	1.626.040.454	0
Préstamos Banco Galicia	1.008.333.333	38.948.642
Préstamos Banco de Córdoba	463.333.333	11.684.593
Préstamos Banco Nación Argentina	919.722.222	576.439.904
Préstamos Banco Santander	72.159.229	72.464.553
Préstamos Banco Ciudad de Buenos Aires	0	18.016.115
Obligaciones Negociables en Mon. Extranjera (Anexo G)	2.625.000.000	2.593.979.567
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba	1.460.833.333	1.744.899.168
Préstamos Hipotecarios y Prendarios Banco Nación Argentina	173.333.333	202.532.939
Préstamos Banco BICE	762.945	3.311.869
Préstamos Hipotecarios Banco Macro (ex Banco Itaú)	11.439.583	93.566.810
Documentos a pagar en Mon. Extranjera (Anexo G)	6.867.000.000	8.438.215.533
Tarjeta de Crédito a pagar	1.423.676.013	1.786.844.791
Otras Obligaciones a Pagar	690.507	0
Intereses a Pagar bancarios	137.530.827	89.399.552
Intereses a Pagar por O.N. en Mon. Extranjera (Anexo G)	24.721.747	42.078.139
Subtotal Corrientes	16.814.576.859	15.712.382.175
<u>No Corrientes:</u>		
Obligaciones Negociables en Mon. Extranjera (Anexo G)	1.500.000.000	3.458.639.423
Préstamos Banco Nación Argentina	690.555.555	373.257.820
Préstamos Banco Santander	320.605.267	419.964.912
Préstamos Banco Galicia	250.000.000	0
Préstamos Banco de Córdoba	1.666.667	7.789.728
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba	3.131.944.445	988.646.367
Préstamos Hipotecarios y Prendarios Banco Nación Argentina	26.666.667	124.635.657
Documentos a pagar en Mon. Extranjera (Anexo G)	366.000.000	2.593.979.567
Subtotal No Corrientes	6.287.438.601	7.966.913.474
TOTAL	23.102.015.460	23.679.295.649
3.16 DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS		
<u>Corrientes:</u>		
Préstamo Urbanizaciones Residenciales S.A.	432.511.388	461.642.481
Otras deudas Urb. Residenciales S.A	274.768.547	199.570.630
Proveedores con partes relacionadas	210.722.539	94.496.922
Otras deudas Cordoba Roars S.A	20.158	23.554
Honorarios directores a pagar	0	153.068.164
Intereses a pagar	182.871.032	96.197.875
Subtotal corriente	1.149.699.514	1.004.999.626

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto 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>30/06/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
3.16 DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS		
<u>No Corrientes:</u>		
Saldos con otros entes relacionados	76.340.745	8.826.075
Préstamo Urbanizaciones Residenciales S.A.	1.551.365.339	1.535.666.608
Intereses a pagar	118.488.625	0
Subtotal corriente	1.746.194.709	1.544.492.683
TOTAL	2.895.894.223	2.549.492.309
3.17 OTRAS DEUDAS		
<u>Corrientes:</u>		
Obras pendientes de realizar sobre inmuebles vendidos	5.975.814.628	6.767.084.998
Fondos de Reserva a Pagar	637.112.191	645.080.447
Beneficios Fiduciarios a pagar - Córdoba Roars S.A.	2.407.196.230	2.839.249.425
Obras a construir	3.157.012.453	3.711.040.304
Alquileres cobrados por adelantado	12.117.957	35.741.156
Aporte Fiduciario Sinpecor	0	8.066.583.091
Amojonados a Pagar	125.896.014	125.896.013
Acciones URES a Integrar	45.429.416	53.127.443
Otras deudas	1.046.982.299	388.679.593
Subtotal Corrientes	13.407.561.188	22.632.482.470
<u>No Corrientes:</u>		
Obras pendientes de realizar sobre inmuebles vendidos	4.158.981.093	5.281.465.193
Aportes Fiduciarios	1.224.215.340	2.110.783.576
Beneficios Fiduciarios a pagar	3.293.734.599	4.834.995.082
Rescisiones a pagar	21.187.880	24.757.175
Subtotal No Corrientes	8.698.118.912	12.252.001.026
TOTAL	22.105.680.100	34.884.483.496
3.18 RESULTADO POR PARTICIPACIÓN EN OTRAS ENTIDADES	<u>30/06/2026</u>	<u>30/6/2025</u>
Resultado por participación en otras sociedades	(237.842.299)	(438.196.932)
Amortización valor llave	0	(90.764.340)
TOTAL	(237.842.299)	(528.961.272)
3.19 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")	2.210.932.364	(9.588.274.902)
TOTAL	2.210.932.364	(9.588.274.902)
3.20 OTROS INGRESOS Y EGRESOS NETOS		
Ingresos Varios	623.243.464	390.909.321
Comisiones Ganadas	32.485.140	23.957.120
Resultado por utilidad de obra sobre inmueble de terceros	183.694.831	4.313.129.769
Resultado por Venta/Baja Bienes de Uso	14.117.670	12.033.822
Alquileres Cobrados	107.857.835	109.572.401
Donaciones efectuadas	(4.938.523)	(6.011.354)
Otros Egresos	(22.090.137)	(406.702.555)
TOTAL	934.370.280	4.436.888.524

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto 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 4: IMPUESTO DIFERIDO

	<u>30/06/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
a) Composición del Impuesto Diferido		
Activo impositivo diferido		
Diferencias temporarias de valuación de Pasivos	4.330.154.972	5.960.132.321
Quebrantos en Impuesto a las Ganancias	1.598.447.803	404.447.970
Subtotal activo impositivo diferido	<u>5.928.602.775</u>	<u>6.364.580.291</u>
Pasivo impositivo diferido		
Diferencias temporarias de valuación de Activos	73.001.490.950	73.027.933.883
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.)	661.242.235	744.956.366
Subtotal pasivo impositivo diferido	<u>73.662.733.185</u>	<u>73.772.890.249</u>
Total impuesto diferido neto (pasivo)	<u>(67.734.130.410)</u>	<u>(67.408.309.958)</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		
Provisión Impuesto a las Ganancias del ejercicio	(256.095)	(289.935.141)
Diferencia Imp. a las Ganancias provisionado en ejercicio anterior	0	(1.337.485)
Variación neta del Impuesto Diferido	<u>(325.820.452)</u>	<u>(3.047.169.970)</u>
Total Impuesto a las Ganancias	<u>(326.076.547)</u>	<u>(3.338.442.596)</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 11 de agosto 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 30/06/2026**Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2025 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 30/06/2026	NETO RESULTANTE AL 31/12/2025
					ACUMUL. AL COMIENZO DEL EJERCICIO	BAJAS	DEL EJERCICIO		ACUMUL. AL CIERRE DEL EJERCICIO		
							ALIC. ANUAL	MONTO			
MUEBLES Y ÚTILES	1.849.469.540	292.763.407	0	2.142.232.947	1.173.018.947	0	10% y 33,33%	65.535.226	1.238.554.173	903.678.773	676.450.592
INSTALACIONES	836.619.149	69.042.805	0	905.661.954	499.584.825	0	0	19.558.733	519.143.558	386.518.396	337.034.324
SOFTWARE	515.027.428	0	0	515.027.428	503.448.290	0	0	4.730.648	508.178.938	6.848.490	11.579.138
EQUIPAMIENTO VENTAS	748.915.052	0	0	748.915.052	553.602.518	0	0	9.828.843	563.431.361	185.483.691	195.312.534
RODADOS	1.194.454.073	0	0	1.194.454.073	971.871.568	0	0	51.710.307	1.023.581.875	170.872.198	222.582.505
MÁQUINAS Y EQUIPOS	3.657.009.259	30.211.201	41.007.878	3.646.212.582	2.953.415.745	41.007.878	10% y 33,33%	60.539.793	2.972.947.660	673.264.921	703.593.513
INMUEBLES	72.050.481	0	0	72.050.481	12.213.943	0	0	764.972	12.978.915	59.071.567	59.836.539
FÁBRICA STEEL FRAME	2.997.895.020	0	0	2.997.895.020	244.455.473	0	0	27.741.821	272.197.294	2.725.697.725	2.753.439.546
EDIFICIO CORPORATIVO	16.910.131.034	0	0	16.910.131.034	641.233.811	0	0	166.925.597	808.159.408	16.101.971.626	16.268.897.223
DEPOSITO	326.755.355	8.935.522	0	335.690.877	0	0	-	0	0	335.690.877	326.755.355
TOTALES	29.108.326.389,25	400.952.934,86	41.007.878,00	29.468.271.446	7.552.845.120	41.007.878	-	407.335.940	7.919.173.182	21.549.098.264	21.555.481.269

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto 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 30/06/2026Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2025 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 30/06/2026	NETO RESULTANTE AL 31/12/2025
					ACUMUL. AL COMIENZO DEL EJERCICIO	BAJAS	DEL EJERCICIO		ACUMUL. AL CIERRE DEL EJERCICIO		
							ALIC. ANUAL	MONTO			
REGISTRO DE DOMINIO	50.536.329	0	0	50.536.329	49.365.814	0	0	380.854	49.746.668	789.661	1.170.515
TOTALES	50.536.329	0	0	50.536.329	49.365.814	0	-	380.854	49.746.668	789.661	1.170.515

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto 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 C

PARTICIPACIONES PERMANENTES EN OTRAS ENTIDADES CONSOLIDADO

Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2025 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR

NOMBRE DE LA ENTIDAD	FECHA DE CIERRE	ÚLTIMOS ESTADOS CONTABLES											
		CAPITAL SOCIAL	AJUSTE DE CAPITAL	APORTES IRREVOCABLES	RESERVAS	RESULTADOS NO ASIGNADOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	PATRIMONIO NETO	PORCENTAJE DE PARTICIPACION EN EL RDO.	RESULTADO PROPORCIONAL AL 30/06/2026	RESULTADO PROPORCIONAL AL 30/06/2025	VALOR PATRIMONIAL PROPORCIONAL AL 30/06/2026	VALOR PATRIMONIAL PROPORCIONAL AL 31/12/2025
		\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	%	\$	\$	\$	\$
Córdoba Roars S.A.	30/06/2026	9.536.706	3.383.639.801	0	0	(538.429.128)	(237.842.299)	2.616.905.080	100%	(237.842.299)	(438.196.933)	2.616.905.080	2.854.747.380
Urb. Residenciales S.A	30/06/2026	0	0	5.412.025.373	0	0	0	5.412.025.373	-	0	0	5.412.025.373	0
TOTALES	-	9.536.706	3.383.639.801		0	(538.429.128)	(237.842.299)	8.028.930.453	-	(237.842.299)	(438.196.933)	8.028.930.453	2.854.747.380

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto 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 PERIODO INTERMEDIO DE SEIS MESES INICIADO EL 01/01/2026 Y FINALIZADO EL 30/06/2026
Comparativo con el periodo intermedio de seis meses iniciado el 01/01/2025 y finalizado el 30/06/2025
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras Expresadas en Pesos

	<u>30/06/2026</u>	<u>30/06/2025</u>
Existencia Inicial de Bs. de Cambio (Nota 3.8)	228.842.962.491	181.946.574.065
RECPAM de existencia inicial de Bs. de Cambio	(24.864.185.150)	(26.231.625.696)
Incorporaciones del ejercicio	46.276.271.561	33.109.824.881
Existencia Final de Bs. de Cambio (Nota 3.8)	(228.448.059.761)	(174.361.053.970)
Costo de Ventas	<u>21.806.989.141</u>	<u>14.463.719.280</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto 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 30/06/2026**

Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2025 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

RUBRO	MONTO Y CLASE DE MONEDA AL 31/03/2026	CAMBIO VIGENTE AL 31/03/2026	MONTO CONTA- BILIZADO AL 31/03/2026	MONTO Y CLASE DE MONEDA AL 31/12/2025	CAMBIO VIGENTE AL 31/12/2025	MONTO CONTA- BILIZADO AL 31/12/2025 HISTÓRICO	MONTO CONTA- BILIZADO AL 31/12/2025 REEXPRESADO
ACTIVO							
ACTIVO CORRIENTE							
CAJA Y BANCOS							
Cajas	USD 908.489	1.450	1.317.309.471	USD 3.183.840	1.430	4.552.890.499	5.319.867.085
Bancos	USD 242.800	1.450	352.060.436	USD 77.966	1.430	111.491.423	130.273.186
Fondos fijos	USD 251	1.450	363.588	USD 240	1.430	343.000	400.783
Fondos en custodia/ctas. comitentes	USD 116.294	1.450	168.626.338	USD 96.393	1.430	137.841.961	161.062.717
INVERSIONES FINANCIERAS							
Fondos comunes de inversión	USD 413.076	1.450	598.960.882	USD 224.146	1.430	320.528.494	374.524.488
CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES EN MONEDA							
Deudores por Ventas	USD 297.887	1.450	431.935.773	USD 400.345	1.430	572.493.350	668.935.159
Deudores por Ventas a Plazo	USD 692.101	1.450	1.003.546.044	USD 844.969	1.430	1.208.305.270	1.411.855.487
OTRAS CUENTAS POR COBRAR EN MONEDA							
Intereses descontados a devengar	USD 224.849	1.450	326.031.365	USD 290.553	1.430	415.490.647	485.483.896
TOTAL ACTIVO	USD 2.895.748		4.198.833.897	USD 5.118.451		7.319.384.644	8.552.402.800
PASIVO							
PASIVO CORRIENTE							
PROVEEDORES DE BIENES Y SS.							
Provisión Proveedores	USD 9.956	1.450	14.435.660	USD 159	1.480	235.068	274.668
Provisión por honorarios y retrib.	USD 0	1.450	0	USD 7.783	1.480	11.518.356	13.458.730
PRÉSTAMOS Y OTROS PASIVOS FINANCIEROS							
Obligaciones Negociables	USD 1.750.000	1.500	2.625.000.000	USD 1.500.000	1.480	2.220.000.000	2.593.979.567
Intereses Deveng. Oblig. Negoc.	USD 16.481	1.500	24.721.747	USD 24.332	1.480	36.011.644	42.078.139
Documentos a Pagar	USD 4.578.000	1.500	6.867.000.000	USD 4.879.500	1.480	7.221.660.000	8.438.215.533
PASIVO NO CORRIENTE							
PRÉSTAMOS Y OTROS PASIVOS FINANCIEROS							
Obligaciones Negociables	USD 1.000.000	1.500	1.500.000.000	USD 2.000.000	1.480	2.960.000.000	3.458.639.423
Documentos a Pagar	USD 244.000	1.500	366.000.000	USD 1.500.000	1.480	2.220.000.000	2.593.979.568
TOTAL PASIVO	USD 7.598.437		11.397.157.407	USD 9.911.774		14.669.425.068	17.140.625.628

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

Referencias:

USD = Dólares Estadounidenses

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto 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 PERIODO INTERMEDIO DE SEIS MESES INICIADO EL 01/01/2026 Y FINALIZADO EL 30/06/2026**
Comparativo con el periodo intermedio de seis meses iniciado el 01/01/2025 y finalizado el 30/06/2025
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras Expresadas en Pesos

RUBROS	GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	TOTALES AL 30/06/2026	TOTALES AL 30/06/2025
Sueldos	326.987.277	635.345.400	962.332.676	383.186.336
Cargas sociales	83.277.154	160.381.541	243.658.695	92.835.659
Capacitación	26.071.718	25.588.973	51.660.691	6.742.323
Honorarios profesionales	350.000	253.747.302	254.097.302	177.723.739
Gastos Institucionales	94.734.238	0	94.734.238	75.230.704
Impresos, papelería y útiles	1.465.531	3.398.184	4.863.715	7.588.969
Alquileres pagados	0	0	0	2.481.685
Comunicaciones	1.431.195	19.289.306	20.720.501	19.705.286
Depreciaciones	10.159.795	283.185.728	293.345.523	276.198.559
Seguros	28.131.473	369.867	28.501.340	33.646.354
Movilidad y viáticos	1.925.402	24.775.565	26.700.967	67.604.121
Gastos de oficina	39.950.376	195.404.386	235.354.762	63.475.604
Gastos de post-venta	357.797.054	0	357.797.054	158.736.505
Eventos	39.200.836	0	39.200.836	3.086.858
Gastos Generales	219.171.569	281.373.888	500.545.457	402.186.973
Otros gastos	1.391.147	13.344.613	14.735.760	0
Imp. s/los Ing. Brutos	696.870.600	3.500.719	700.371.319	257.422.912
Contrib. Com. Ind. Mun. Cba.	383.572.787	6.438.680	390.011.468	135.155.900
Impuestos y tasas vs.	147.374.295	34.268.468	181.642.763	107.222.089
Servicios varios	18.792.288	48.902.853	67.695.141	106.711.170
Publicidad	215.000.655	0	215.000.655	162.749.618
Timbrados varios	0	145.962	145.962	197.488
Comisión fiduciaria	0	37.935.071	37.935.071	0
Comisiones	9.082.014	33.132.204	42.214.218	0
Gastos de escribanía	230.190	2.658.120	2.888.310	0
Impuestos inmobiliarios	141.616.441	61.117.118	202.733.559	0
Expensas y seguridad	301.933.737	21.504.769	323.438.507	235.103.950
Amortizaciones	49.903	0	49.903	0
Servicios básicos	0	5.233.816	5.233.816	0
TOTALES AL 30/06/2026	3.146.567.674	2.151.042.534	5.297.610.208	--
TOTALES AL 30/06/2025	1.532.809.476	1.242.183.324	--	2.774.992.800

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de agosto 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 REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

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

I-Informe sobre los estados contables de períodos intermedios

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

Hemos revisado los estados contables separados adjuntos de **EDISUR S.A.**, que comprenden el estado de situación patrimonial al 30 de junio de 2026, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al período de seis meses finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas N° 1 a 8 y los anexos A, B, C, F, G y H.

Además, hemos revisado los estados contables consolidados adjuntos de **EDISUR S.A.** con sus entidades controladas, los que se presentan como información complementaria, y que comprenden el estado de situación patrimonial consolidado al 30 de junio de 2026, los estados consolidados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al período de seis meses finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas N° 1 a 5 y los anexos A, B, C, F, G y H.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2025 y al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 (expresados en moneda homogénea a la fecha de cierre) son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del período intermedio actual.

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

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

c) Responsabilidades de los auditores

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

//



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

//

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

d) Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables separados y consolidados adjuntos de EDISUR S.A. mencionados en la sección “Identificación de los estados contables de períodos intermedios objeto de la revisión” de este informe, correspondientes al período de seis meses finalizado el **30 de junio de 2026** no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las Normas Contables Profesionales Argentinas.

e) Otras cuestiones

Los estados contables de las sociedades controladas: Edisur Subsidiaria I SAU y Edisur Subsidiaria II SAU correspondientes al período de seis meses finalizado el **30 de junio de 2026** fueron revisados por otro contador, quien expresó una conclusión favorable sobre dichos estados contables de período intermedio el 7 de agosto de 2026. El mismo profesional revisó los estados contables de las mencionadas sociedades correspondientes al período de seis meses finalizado el **30 de junio de 2025** y expresó una conclusión favorable sobre dichos estados contables de período intermedio el 8 de agosto de 2025.

II-Información especial sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

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

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

Estado de Situación Patrimonial separado	<u>30/06/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
Activo	\$ 262.926.287.420	\$ 268.722.777.180
Pasivo	\$ 131.726.409.126	\$ 138.022.993.020
Patrimonio Neto	\$ 131.199.878.294	\$ 130.699.784.160
Estado de Resultados separado	<u>30/06/2026</u>	<u>30/06/2025</u>
Resultado del período: Ganancia	\$ 500.094.134	\$ 3.574.881.222

///



///

Estado de Situación Patrimonial consolidado	<u>30/06/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
Activo	\$ 354.878.041.870	\$ 370.285.155.450
Pasivo	\$ 223.643.998.373	\$ 239.647.203.827
Patrimonio Neto	\$ 131.234.043.497	\$ 130.637.951.623

Estado de Resultados consolidado	<u>30/06/2026</u>	<u>30/06/2025</u>
Resultado del período: Ganancia	\$ 585.597.880	\$ 3.574.881.222

c) Según surge de los registros contables de la entidad, el pasivo devengado al 30 de junio de 2026 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 166.779.500, no exigibles a dicha fecha.

Ciudad de Córdoba, 11 de agosto de 2026.



Firmado digitalmente por:
CENTENO PABLO JOSE
Fecha: 12/08/2026
Hora: 13:37:32
Razón: CENTENO PABLO
JOSE

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.



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

LEGALIZACION DE TRAMITES CON FIRMA DIGITAL

N° 832099

COMITENTE

CUIT 30709418943	DENOMINACIÓN / NOMBRE / RAZÓN SOCIAL EDISUR S.A.		
FECHA DE INGRESO 12/08/2026	ID DE LA PRESENTACIÓN 0447379	FECHA DE CIERRE 30/06/2026	PERIODO 2026

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
N° 832099

El CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONOMICAS DE CORDOBA de acuerdo con las facultades otorgadas por la ley Nacional N° 20488 (art. 21, inc. I) y Ley Pcial. N° 10.051, legaliza la presente actuación profesional y declara que consta en sus registros que PABLO JOSE CENTENO, CUIT N° 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 N° 10-08457-3 de este Consejo.

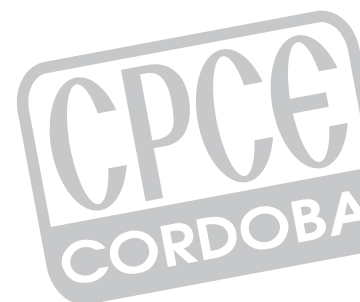


Fecha de Cierre: 30/06/2026
Activo: \$ 262,926,287,420.00
Pasivo: \$ 131,726,409,126.00
P. Neto: \$ 131,199,878,294.00
Resultado: \$ 500,094,134.00
Var.E.F.E.: \$ -2,810,731,392.00

Lugar y fecha: CORDOBA, miércoles 12 de agosto de 2026



OBLEA N° 0101270533



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: 2026.08.12
16:11:20 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 DE REVISIÓN DEL SÍNDICO

Señores Accionistas de

EDISUR S.A.

CUIT 30-70941894-3

Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I

C.P. 5014 - CORDOBA

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

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

DOCUMENTOS EXAMINADOS

- a) Estado de situación patrimonial separado al 30 de junio de 2026.
- b) Estado de resultados separado por el período intermedio de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.
- c) Estado de evolución del patrimonio neto separado por el período intermedio de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.
- d) Estado de flujo de efectivo separado por el período intermedio de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.
- e) Información complementaria a los estados contables separados contenida en notas N° 1 a 8, anexos A, B, C, F, G y H.
- f) Estado de situación patrimonial consolidado al 30 de junio de 2026.
- g) Estado de resultados consolidado por el período intermedio de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.
- h) Estado de evolución del patrimonio neto consolidado por el período intermedio de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.
- i) Estado de flujo de efectivo consolidado por el período intermedio de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.
- j) Información complementaria a los estados contables consolidados contenida en notas N° 1 a 5, anexos A, B, C, F, G y H.

RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

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

RESPONSABILIDAD DEL SÍNDICO

Mi examen fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Dichas normas requieren que el examen de los estados contables trimestrales se efectúe de acuerdo con las

///

///

normas aplicables a encargos de revisión de estados contables correspondientes a períodos intermedios, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

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

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

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

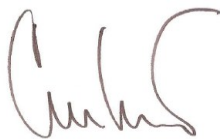
CONCLUSIÓN

Sobre la base de mi revisión, nada llamó mi atención que me hiciera pensar que los estados contables adjuntos de **EDISUR S.A.** correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Los estados contables adjuntos surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
- b) Según surge de los registros contables de la entidad, el pasivo devengado al 30 de junio de 2026 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 166.779.500, no exigibles a dicha fecha.

Córdoba, 11 de agosto de 2026.



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