

EDISUR S.A.

**ESTADOS CONTABLES
al 31 de marzo de 2026**

EDISUR S. A.

Estados contables al 31 de marzo 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 07 de abril de 2025 por el plazo de tres ejercicios.

Síndico titular: José María Gonzalez Leahy

Síndico suplente: Pablo José Centeno

POR EL PERIODO INTERMEDIO DE TRES MESES INICIADO EL 01 DE ENERO DE 2026, EXPRESADO EN MONEDA HOMOGÉNEA (PESOS) DEL 31 DE MARZO 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 31/03/2026

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

Cifras expresadas en Pesos

ACTIVO		31/03/2026	31/12/2025	PASIVO		31/03/2026	31/12/2025
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>				<u>PASIVO CORRIENTE</u>			
Caja y Bancos	(Nota 3.1)	2.369.843.167,38	3.032.716.604,11	Proveedores de bienes y servicios	(Nota 3.9)	3.224.370.084,46	4.379.374.418,13
Inversiones Financieras	(Nota 3.2)	210.462.562,78	1.708.375.668,63	Deudas laborales y previsionales	(Nota 3.10)	1.379.044.916,62	1.284.702.892,12
Cuentas por cobrar a clientes en moneda	(Nota 3.3)	20.867.005.761,26	23.795.972.218,16	Deudas Fiscales	(Nota 3.11)	98.574.320,93	204.368.052,70
Créditos impositivos	(Nota 3.4)	1.772.306.590,07	1.914.210.125,03	Deudas en especie	(Nota 3.12)	19.550.600.842,09	22.666.028.435,59
Créditos con partes relacionadas	(Nota 3.5)	2.801.645.410,01	3.045.325.481,35	Préstamos y otros pasivos financieros	(Nota 3.13)	14.744.455.761,15	14.716.808.249,18
Otras cuentas por cobrar en moneda	(Nota 3.6)	683.609.743,71	574.816.864,72	Deudas con partes relacionadas	(Nota 3.14)	2.452.400.092,98	143.369.400,56
Bienes de Cambio	(Nota 3.7)	58.567.093.650,06	59.267.979.779,88	Otras Deudas	(Nota 3.15)	5.770.604.317,89	7.043.893.571,47
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE		87.271.966.885,27	93.339.396.741,88	TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE		47.220.050.336,12	50.438.545.019,75
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>				<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>			
Cuentas por cobrar a clientes en moneda	(Nota 3.3)	1.805.885.279,60	2.342.019.511,44	Deudas laborales y previsionales	(Nota 3.10)	1.537.326,25	2.037.679,69
Créditos con partes relacionadas	(Nota 3.5)	1.666.257.907,42	1.843.870.835,50	Deudas Fiscales	(Nota 3.11)	0,00	4.793.283,09
Bienes de Cambio	(Nota 3.7)	103.759.872.948,99	102.054.783.737,91	Deudas en especie	(Nota 3.12)	1.618.005.803,01	2.839.401.037,49
Bienes de Uso	(Anexo A)	19.705.546.952,49	19.864.086.453,88	Préstamos y otros pasivos financieros	(Nota 3.13)	6.715.315.757,65	7.462.110.877,15
Activos Intangibles	(Anexo B)	917.987,54	1.096.348,20	Deudas con partes relacionadas	(Nota 3.14)	631.915.924,60	446.661.814,27
Partic. permanentes en otras entidades	(Nota 3.8, Anexo C)	32.787.722.632,05	32.250.608.907,88	Otras Deudas	(Nota 3.15)	4.520.025.090,16	4.946.818.990,02
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE		159.726.203.708,09	158.356.465.794,81	Pasivo neto por impuesto diferido	(Nota 6)	63.387.446.825,84	63.137.159.026,64
				TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE		76.874.246.727,51	78.838.982.708,35
				TOTAL DEL PASIVO		124.094.297.063,63	129.277.527.728,10
				PATRIMONIO NETO			
				(según estado correspondiente)		122.903.873.529,73	122.418.334.808,59
TOTAL DEL ACTIVO		246.998.170.593,36	251.695.862.536,69	TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		246.998.170.593,36	251.695.862.536,69

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

Véase nuestro informe de fecha 12 de mayo 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 RESULTADOS SEPARADO

POR EL PERIODO INTERMEDIO DE TRES MESES INICIADO EL 01/01/2026 Y FINALIZADO EL 31/03/2026
Comparativo con el período intermedio de tres meses iniciado el 01/01/2025 y finalizado el 31/03/2025
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras Expresadas en Pesos

	<u>31/03/2026</u>	<u>31/03/2025</u>
Ingresos netos por la venta de bienes y prestación de servicios	2.737.215.144,00	19.709.929.284,72
Costo de los bienes vendidos y servicios prestados (Anexo F)	(3.312.084.148,54)	(8.723.151.290,13)
(Pérdida) / Ganancia Bruta	<u>(574.869.004,54)</u>	<u>10.986.777.994,59</u>
Gastos de Comercialización (Anexo H)	(697.503.583,93)	(655.893.082,28)
Gastos de Administración (Anexo H)	(704.856.877,25)	(729.033.064,45)
Resultado por participaciones perm. en otras entidades (Nota 3.16)	532.184.954,27	668.238.323,76
Resultados financieros y por tenencia (incluyendo RECPAM) (Nota 3.17)	1.712.495.629,36	(4.243.983.843,24)
Otros Ingresos y Egresos netos (Nota 3.18)	468.375.402,43	(1.418.869,55)
Ganancia antes del Impuesto a las Ganancias	<u>735.826.520,34</u>	<u>6.024.687.458,83</u>
Impuesto a las Ganancias (Nota 6.b)	(250.287.799,20)	(3.157.459.012,68)
Ganancia del período	<u>485.538.721,14</u>	<u>2.867.228.446,15</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 12 de mayo 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 TRES MESES INICIADO EL 01/01/2026 Y FINALIZADO EL 31/03/2026****Comparativo con el período intermedio de tres meses iniciado el 01/01/2025 y finalizado el 31/03/2025****expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

Cifras expresadas en Pesos

RUBROS	Aportes de los Propietarios			Resultados Acumulados					TOTAL AL 31/03/2026	TOTAL AL 31/03/2025
	Capital Suscripto	Ajustes del Capital	Total	Ganancias Reservadas			Resultados no Asignados	Total		
				Reserva Legal	Reserva Facultativa	Total				
Saldos al inicio del período reexpresados	9.900.000,00	2.406.791.218,76	2.416.691.218,76	483.338.243,87	102.205.495.237,14	102.688.833.481,01	17.312.810.108,82	120.001.643.589,83	122.418.334.808,59	105.105.524.699,78
Ganancia del período							485.538.721,14	485.538.721,14	485.538.721,14	2.867.228.446,15
Saldos al cierre del período	9.900.000,00	2.406.791.218,76	2.416.691.218,76	483.338.243,87	102.205.495.237,14	102.688.833.481,01	17.798.348.829,96	120.487.182.310,97	122.903.873.529,73	107.972.753.145,93

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

Véase nuestro informe de fecha 12 de mayo 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 TRES MESES INICIADO EL 01/01/2026 Y FINALIZADO EL 31/03/2026
Comparativo con el período intermedio de tres meses iniciado el 01/01/2025 y finalizado el 31/03/2025
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

<u>VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>	<u>31/03/2026</u>	<u>31/03/2025</u>
Efectivo y sus equivalentes al inicio (Notas 3.1 y 3.2)	4.741.092.272,74	1.763.134.108,20
Efectivo y sus equivalentes al cierre (Nota 3.1 y 3.2)	2.580.305.730,16	1.468.722.481,37
(Disminución) neta del efectivo	<u>(2.160.786.542,58)</u>	<u>(294.411.626,83)</u>
<u>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>		
<u>ACTIVIDADES OPERATIVAS</u>		
Ganancia del período	485.538.721,14	2.867.228.446,15
Más: Intereses sobre deudas devengados en el período	999.257.980,03	1.404.664.347,96
Impuesto a las Ganancias devengado en el período	250.287.799,20	3.157.459.012,68
Variación neta por difer. de cotización de Oblig. Negociables (incluido RECPAM)	1.262.139.351,91	(326.145.832,98)
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:		
Depreciación de Bienes de Uso (Anexo A)	187.655.758,11	203.679.689,59
Depreciación de Activos Intangibles (Anexo B)	178.360,66	315.825,05
Cambios en Activos y Pasivos Operativos:		
Disminución en Cuentas por Cobrar a Clientes en Moneda	3.465.100.688,74	291.798.877,87
Disminución / (Aumento) en Créditos Impositivos	141.903.534,96	(90.935.308,05)
(Aumento) en Otras Cuentas por Cobrar en Moneda	(100.294.817,54)	(84.989.814,22)
(Aumento) en Bienes de Cambio	(1.004.203.081,26)	(3.052.157.804,94)
(Disminución) en Proveedores de Bienes y Servicios	(1.155.004.333,67)	(785.050.941,48)
Aumento en Deudas Previsionales y Laborales	93.841.671,06	303.464.876,10
(Disminución) en Deudas Fiscales	(360.389.249,56)	(3.213.241.973,59)
(Disminución) en Deudas en Especie	(4.336.822.827,98)	(6.302.597.477,58)
Aumento / (Disminución) en Deudas con Partes Relacionadas	2.494.284.802,75	(39.601.106,71)
(Disminución) en Otras Deudas	(1.699.729.539,83)	(195.792.855,69)
Aumento en Pasivo por Impuesto Diferido	250.287.799,20	2.875.441.378,34
Sub-Total	<u>(2.023.191.234,36)</u>	<u>(10.089.666.635,31)</u>
Flujo neto de efectivo generado / (utilizado) por las actividades operativas	<u>974.032.617,92</u>	<u>(2.986.460.661,50)</u>
<u>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>		
(Aumento neto) de Bienes de Uso y Activos Intangibles	(29.116.256,72)	(133.504.033,59)
Disminución / en Otros Activos	177.612.928,08	4.073.470.740,42
(Aumento) / Disminución en Participaciones permanentes en otras entidades	(537.113.724,17)	217.142.255,41
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades de inversión	<u>(388.617.052,81)</u>	<u>4.157.108.962,24</u>
<u>ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u>		
(Pago) de Endeudamiento Bancario y Financiero	(77.096.818,31)	(324.156.422,25)
(Pago de amortización/rescate) de Obligac. Negociables	(2.013.750.000,00)	0,00
Disminución de Préstamos Otorgados	235.182.009,89	82.320.381,45
(Pago) de Intereses sobre deudas del período	(890.537.299,27)	(1.223.223.886,77)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) las actividades de financiación	<u>(2.746.202.107,69)</u>	<u>(1.465.059.927,57)</u>
(Disminución) neta del efectivo	<u>(2.160.786.542,58)</u>	<u>(294.411.626,83)</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 12 de mayo 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 TRES MESES INICIADO EL 01/01/2026 Y FINALIZADO EL 31/03/2026
Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2025 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

NOTA 1: INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD

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

Las principales actividades de la Sociedad son las siguientes:

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

(ii) Construcción de departamentos en condominio.

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

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

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

- Fideicomiso Inmobiliario Altos de Manantiales: Loteo Altos de Manantiales

- Fideicomiso Altos de la Cañada: La Cascada Country Club

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

- Fideicomiso Inmobiliario Santina Norte: Loteo Santina Norte

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

- Fideicomiso Inmobiliario San Ignacio Village: Loteo San Ignacio Village

- Fideicomiso San Carlos: Loteo Mansos - Tierras del Sur

- Fideicomiso La Victoria

- Fideicomiso Sinpecor

- Fideicomiso Inmobiliario Pilares de Manantiales II

- Fideicomiso Terrazas de Cañada

- Fideicomiso Manantiales Residences

- Fideicomiso Inmobiliario de Administración y Construcción Torre Aurum

NOTA 2: NOTAS GENERALES A LOS ESTADOS CONTABLES

2.1 Bases de preparación de los estados contables

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

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

2.2 Clasificación de la entidad

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

2.3 Unidad de medida

Información general

Los presentes estados contables han sido preparados en moneda homogénea a fecha de cierre del presente 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 tres meses finalizado el 31/03/2025 (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 12 de mayo 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 9,44 % en el período de tres meses finalizado el 31/03/2026, 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 12 de mayo 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, anticipos efectuados por compras de bienes de cambio y terrenos destinados a futuros emprendimientos. Las unidades en construcción y demás bienes de cambio se valoraron al costo de reposición.

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

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

Participaciones Permanentes en otras entidades: han sido valuadas a su valor patrimonial proporcional determinado en base a estados contables de las entidades emisoras, preparados siguiendo las mismas normas contables utilizadas por la Sociedad. Las participaciones en entidades con patrimonio neto negativo se exponen en el rubro "Otros Pasivos" en el Estado de Situación Patrimonial.

Proveedores de bienes y servicios, deudas laborales y previsionales, deudas fiscales, deudas con partes relacionadas y otras deudas: Las deudas sobre las que se segregaron componentes financieros implícitos o tienen componentes financieros explícitos, se midieron a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. En el resto de los casos se midieron a su valor nominal. La entidad segrega los componentes financieros implícitos en operaciones de pago diferido cuando el plazo, de por lo menos una de las cuotas pactadas, supera los doce meses contados desde la fecha de la operación.

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

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

Costos Financieros: De acuerdo a lo establecido en la sección 136 b) de la Resolución Técnica N° 54 de la F.A.C.P.C.E., la Sociedad ha activado costos financieros específicos derivados de la utilización de capital ajeno en los rubros Bienes de Cambio y Bienes de Uso, en razón de tratarse de bienes de producción prolongada.

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

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

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

2.7 Estado de Flujo de Efectivo

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

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

Véase nuestro informe de fecha 12 de mayo de 2026

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

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

	<u>31/03/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
3.1 CAJA Y BANCOS		
Cajas	277.385.694,88	342.617.498,03
Cajas en Mon. Extranjera (Anexo G)	1.763.237.611,35	2.376.756.722,53
Bancos	27.702.551,14	130.252.880,63
Bancos en Moneda Extranjera (Anexo G)	12.344.768,15	32.177.534,96
Fondos en custodia / cuentas comitentes	137.957,69	54.568,13
Fondos en custodia / cuentas comitentes en Mon. Extranjera (Anexo G)	285.895.391,45	150.857.399,83
Valores en cartera y otros valores	3.139.192,72	0,00
TOTAL	<u><u>2.369.843.167,38</u></u>	<u><u>3.032.716.604,11</u></u>
3.2 INVERSIONES FINANCIERAS		
Fondos comunes de inversión	1.640.613,08	1.357.581.943,08
Fondos comunes de inversión en Moneda Extranjera (Anexo G)	208.821.949,70	350.793.725,55
TOTAL	<u><u>210.462.562,78</u></u>	<u><u>1.708.375.668,63</u></u>
3.3 CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES EN MONEDA		
<u>Corrientes:</u>		
Deudores por Ventas	1.950.456.996,91	1.318.351.251,79
Deudores por Ventas en Mon. Extranjera (Anexo G)	266.122.000,00	280.765.440,90
Deudores por Ventas entes relacionadas (Nota 7.a)	35.904.345,15	74.005.914,80
Derechos a facturar a clientes	15.896.562.361,59	19.405.834.769,05
Deudores por Ventas a Plazo	1.906.449.582,01	1.779.720.389,51
Deudores por Ventas a Plazo en Mon. Extranjera (Anexo G)	811.510.475,60	937.294.452,11
Subtotal Corrientes	<u>20.867.005.761,26</u>	<u>23.795.972.218,16</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Deudores por Ventas a Plazo	<u>1.805.885.279,60</u>	<u>2.342.019.511,44</u>
Subtotal No Corrientes	<u>1.805.885.279,60</u>	<u>2.342.019.511,44</u>
TOTAL	<u><u>22.672.891.040,86</u></u>	<u><u>26.137.991.729,60</u></u>
3.4 CREDITOS IMPOSITIVOS		
<u>Corrientes:</u>		
I.V.A. Saldo a favor	1.315.348.843,07	1.379.596.041,75
Retenciones y Percepciones Imp. a las Ganancias	172.502.821,07	164.512.379,29
Anticipos Impuesto a las Ganancias	177.037.441,11	150.697.423,80
Saldo a favor Imp. a las Ganancias	24.846.462,02	27.192.537,14
Otros Créditos Impositivos	82.571.022,80	192.211.743,05
TOTAL	<u><u>1.772.306.590,07</u></u>	<u><u>1.914.210.125,03</u></u>
3.5 CREDITOS CON PARTES RELACIONADAS		
<u>Corrientes:</u>		
Saldos con sociedades controladas (Nota 7.a)	24.145.345,78	25.927.803,60
Saldos con otros entes relacionados (Nota 7.a)	2.687.500.064,23	2.920.899.616,30
Anticipos honorarios Directores (Nota 7.a)	90.000.000,00	98.498.061,45
Subtotal Corrientes	<u>2.801.645.410,01</u>	<u>3.045.325.481,35</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Fideicomiso Inmobiliario Altos de Manantiales (Nota 7.a)	21.671.037,11	23.941.954,64
Fideicomiso Manantiales (Nota 7.a)	765.791.132,77	1.000.299.123,99
Fideicomiso Inmobiliario Santina Norte (Nota 7.a)	2.659.078,96	558.332,82
Fideicomiso Altos de la Cañada (Nota 7.a)	364.794.298,84	346.259.238,45
Fideicomiso San Carlos (Nota 7.a)	17.722.724,10	471.475,20
Fideicomiso Edisur I (Nota 7.a)	21.000,00	22.982,88
Fideicomiso Inmobiliario San Ignacio Village (Nota 7.a)	493.398.635,64	472.098.842,94
Fideicomiso Sinpecor (Nota 7.a)	200.000,00	218.884,58
Subtotal No Corrientes	<u>1.666.257.907,42</u>	<u>1.843.870.835,50</u>
TOTAL	<u><u>4.467.903.317,43</u></u>	<u><u>4.889.196.316,85</u></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 12 de mayo de 2026

AUREN S.R.L.

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



PABLO JOSÉ CENTENO

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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

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

	<u>31/03/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
3.6 OTRAS CUENTAS POR COBRAR EN MONEDA		
Intereses a Cobrar	880.000,00	963.092,16
Intereses descontados a devengar en Mon. Extranjera (Anexo G)	405.961.869,03	454.722.480,60
Intereses pagados por adelantado	8.252.243,16	20.316.157,06
Créditos Varios	268.515.631,52	98.815.134,90
TOTAL	<u><u>683.609.743,71</u></u>	<u><u>574.816.864,72</u></u>

3.7 BIENES DE CAMBIO

Corrientes:

Unidades Terminadas y en Curso:		
Altos de Manantiales	2.434.208.132,10	2.535.975.270,97
Claros del Bosque	659.273.275,92	671.473.093,92
Miradores de Manantiales II	3.638.318.841,03	3.712.285.048,75
Lomas de Manantiales	14.766.610.857,06	15.108.299.518,99
Housing de Miradores II	1.079.070.783,67	1.291.439.436,66
Flats del Parque	1.005.064.440,71	1.149.382.449,42
Casas Modelo	7.717.108,59	7.717.108,59
Club Manantiales	6.959.656.141,15	6.942.115.109,13
Las Quinchas	4.016.444.311,43	4.016.170.705,70
Cocheras Manantiales	362.325.425,06	362.325.425,06
Cuestas de Manantiales	10.058.805.149,82	9.795.710.206,15
Pampas de Manantiales	2.280.784.766,30	2.239.760.110,59
Campos de Manantiales	4.119.656.623,49	4.118.226.099,02
Abras de Manantiales	1.445.975.125,08	1.449.478.037,36
Otras obras en curso	1.529.699.139,31	1.435.980.776,16
Anticipos a Proveedores	1.362.458.696,27	1.368.054.569,11
Bienes en Propiedad Fiduciaria	285.164.525,18	285.164.525,18
Otros Bienes de Cambio	2.555.860.307,89	2.778.422.289,12
Subtotal Corrientes	<u>58.567.093.650,06</u>	<u>59.267.979.779,88</u>

No Corrientes:

Anticipos por Compra de Inmuebles	4.341.949.188,17	4.341.949.188,16
Obras en Curso: Flats del Parque	1.883.517.055,75	1.523.364.023,11
Housing del Parque	1.828.136.031,99	1.784.966.689,46
Bienes en Propiedad Fiduciaria	1.722.914.154,63	1.722.915.098,86
Terrenos	93.983.356.518,45	92.681.588.738,32
Subtotal No Corrientes	<u>103.759.872.948,99</u>	<u>102.054.783.737,91</u>
TOTAL	<u><u>162.326.966.599,05</u></u>	<u><u>161.322.763.517,79</u></u>

3.8 PARTICIPACIONES PERMANENTES EN OTRAS ENTIDADES

Participaciones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos societarios (Anexo C)	2.540.834.638,35	2.649.372.627,78
Participaciones en Fideicomisos (Anexo C)	30.246.887.993,70	29.601.236.280,10
TOTAL	<u><u>32.787.722.632,05</u></u>	<u><u>32.250.608.907,88</u></u>

3.9 PROVEEDORES DE BIENES Y SERVICIOS

Corrientes:

Proveedores	342.986.810,56	889.495.527,92
Proveedores - entes relacionados (Nota 7.a)	250.688.235,19	88.509.371,94
Valores Girados y Diferidos a Pagar	2.327.579.536,50	2.893.732.664,80
Provisión Proveedores	148.953.875,44	342.676.229,95
Fondos de Reparo a Pagar	154.161.626,77	164.960.623,52
TOTAL	<u><u>3.224.370.084,46</u></u>	<u><u>4.379.374.418,13</u></u>

Véase nuestro informe de fecha 12 de mayo 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):**3.10 DEUDAS LABORALES Y PREVISIONALES**Corrientes:

Remuneraciones a Pagar	659.445.491,40	574.173.981,24
Aportes y Contribuciones a Pagar	359.536.474,56	362.385.324,66
Plan de pago Sindicatos a Pagar	2.307.778,91	2.156.751,84
Plan de pago SUSS a Pagar	357.755.171,75	345.986.834,38
Subtotal Corrientes	1.379.044.916,62	1.284.702.892,12

No Corrientes:

Plan de pago Sindicatos a Pagar	1.537.326,25	2.037.679,69
Subtotal No Corrientes	1.537.326,25	2.037.679,69

TOTAL	1.380.582.242,87	1.286.740.571,81
-------	------------------	------------------

3.11 DEUDAS FISCALESCorrientes:

Retenciones a Depositar	35.013.710,42	40.572.084,90
Tasa Comercio e Industria Munic. Cba. a Pagar	6.776.696,67	21.798.966,19
Imp. Inmobiliario a Pagar	3.560.650,55	1.230.236,61
Contrib. Inm. Munic. Cba. a Pagar	29.415.492,00	15.351.277,47
Imp. Automotores a Pagar	2.260.302,00	623.369,06
Plan de Pago Imp. Sellos a Pagar	246.988,02	377.799,10
Plan de Pago Imp. Ing. Brutos a Pagar	0,00	14.177.012,97
Plan de Pago Com. e Ind. Munic. Cba. a Pagar	0,00	60.482.439,02
Plan de Pago Contrib. Inm. Munic. Cba. a Pagar	16.060.705,47	16.563.391,83
Imp. Bs. Pers. Resp. Sustituto	0,00	27.466.135,25
Intereses Impositivos Devengados a Pagar	5.239.775,80	5.725.340,30
Subtotal Corrientes	98.574.320,93	204.368.052,70

No Corrientes:

Plan de Pago Contrib. Inm. Munic. Cba. a Pagar	0,00	4.793.283,09
Subtotal No Corrientes	0,00	4.793.283,09

TOTAL	98.574.320,93	209.161.335,79
-------	---------------	----------------

3.12 DEUDAS EN ESPECIECorrientes:

Anticipos y Reservas Recibidas por Ventas de Unidades:		
Miradores de Manantiales I y II	727.760.533,05	727.774.565,26
Lomas de Manantiales	1.592.059.402,16	1.618.064.530,20
Housing de Miradores II	867.044.714,78	2.138.491.715,08
Flats del Parque	6.965.471,63	7.525.712,00
Cuestas de Manantiales	2.764.841.120,97	2.827.294.828,28
Pampas de Manantiales	1.599.397.939,06	2.925.372.416,86
Campos de Manantiales	2.825.794.085,56	3.087.550.785,13
Abras de Manantiales	7.375.124.863,49	8.060.450.932,06
Anticipos y Reservas Diversos / Señas recibidas	1.708.737.450,53	1.190.627.689,86
Otros Anticipos de Clientes	82.875.260,86	82.875.260,86
Subtotal Corrientes	19.550.600.842,09	22.666.028.435,59

No Corrientes:

Anticipos y Reservas Recibidas por Ventas de Unidades:		
Flats del Parque	120.755.323,11	1.200.775.817,71
Otros Anticipos de Clientes	1.497.250.479,90	1.638.625.219,78
Subtotal No Corrientes	1.618.005.803,01	2.839.401.037,49

TOTAL	21.168.606.645,10	25.505.429.473,08
-------	-------------------	-------------------

Véase nuestro informe de fecha 12 de mayo 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:

Préstamos Banco Galicia	1.020.833.333,27	36.480.763,44
Préstamos Banco de Córdoba	633.333.333,33	10.944.229,05
Préstamos Banco Nación Argentina	656.666.666,52	539.915.299,64
Préstamos Banco Santander	66.890.600,35	67.873.026,12
Préstamos Banco Ciudad de Buenos Aires	4.141.194,17	16.874.571,32
Obligaciones Negociables en Mon. Extranjera (Anexo G)	2.107.500.000,00	2.429.618.849,18
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba (Nota 5.a)	1.473.055.555,55	1.634.338.204,54
Préstamos Hipotecarios y Prendarios Banco Nación Argentina (Nota 5.b)	173.333.333,29	189.699.970,16
Préstamos Banco BICE (Nota 5.c)	1.837.737,51	3.102.021,15
Préstamos Hipotecarios Banco Macro (ex Banco Itaú) (Nota 5.e)	45.758.333,40	87.638.194,23
Documentos a pagar en Mon. Extranjera (Anexo G)	6.684.990.000,00	7.903.550.116,40
Tarjeta de Crédito a pagar	1.643.408.863,86	1.673.626.052,92
Otras Obligaciones a Pagar	353.613,61	0,00
Intereses a Pagar bancarios	92.069.720,26	83.734.983,16
Intereses a Pagar por O.N. en Mon. Extranjera (Anexo G)	140.283.476,03	39.411.967,87
Subtotal Corrientes	14.744.455.761,15	14.716.808.249,18

No Corrientes:

Obligaciones Negociables en Mon. Extranjera (Anexo G)	2.810.000.000,00	3.239.491.798,91
Préstamos Banco Nación Argentina	842.777.777,66	349.607.316,72
Préstamos Banco Santander	340.749.090,80	393.354.935,69
Préstamos Banco Galicia	500.000.000,00	0,00
Préstamos Banco de Córdoba	4.166.666,73	7.296.152,76
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba (Nota 5.a)	493.055.555,81	926.003.380,72
Préstamos Hipotecarios y Prendarios Banco Nación Argentina (Nota 5.b)	66.666.666,65	116.738.443,17
Documentos a pagar en Mon. Extranjera (Anexo G)	1.657.900.000,00	2.429.618.849,18
Subtotal No Corrientes	6.715.315.757,65	7.462.110.877,15
TOTAL	21.459.771.518,80	22.178.919.126,33

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 y la segunda amortización de capital.

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

Documentos Descontados

A la fecha de cierre del presente período existían operaciones de descuento de cheques con entidades bancarias, con un saldo no vencido a esa fecha de \$245.419.674,98.

Véase nuestro informe de fecha 12 de mayo de 2026

AUREN S.R.L.

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



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

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

	<u>31/03/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
3.14 DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS		
<u>Corrientes:</u>		
Provisión Honorarios Directores a Pagar (Nota 7.a)	131.000.000,00	143.369.400,56
Fideicomiso Sinpecor (Nota 7.a)	1.272.160.000,00	0,00
Fideicomiso Sinpecor (Nota 7.a y Anexo G)	1.049.240.092,98	0,00
Subtotal No Corrientes	2.452.400.092,98	143.369.400,56
<u>No Corrientes:</u>		
Fideicomiso Inmobiliario de Admin. y Construcc. Torre Aurum (Nota 7.a)	389.095.372,03	438.394.980,35
Fideicomiso Edisur I (Nota 7.a)	239.093.149,10	0,00
SalDOS con otros entes relacionados (Nota 7.a)	3.727.403,47	8.266.833,92
Subtotal No Corrientes	631.915.924,60	446.661.814,27
TOTAL	3.084.316.017,58	590.031.214,83
3.15 OTRAS DEUDAS		
<u>Corrientes:</u>		
Obras pendientes de realizar sobre inmuebles vendidos	5.079.741.893,97	6.338.306.388,46
Fondos de Reserva a Pagar	568.584.083,92	566.903.191,05
Alquileres cobrados por adelantado	21.353.116,84	33.476.511,17
Amojonados a Pagar	55.573.328,61	55.573.328,61
Acciones URES a Integrar	45.351.894,55	49.634.152,18
Subtotal Corrientes	5.770.604.317,89	7.043.893.571,47
<u>No Corrientes:</u>		
Obras pendientes de realizar sobre inmuebles vendidos	4.520.025.090,16	4.946.818.990,02
Subtotal No Corrientes	4.520.025.090,16	4.946.818.990,02
TOTAL	10.290.629.408,05	11.990.712.561,49
3.16 RESULTADO POR PARTICIPACIÓN EN OTRAS ENTIDADES		
Resultado por participación en sociedades controladas (subsidiarias)	(108.537.989,44)	(174.635.606,83)
Amortización valor llave	0,00	(42.506.647,53)
Subtotal	(108.537.989,44)	(217.142.254,36)
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 suscriptos		
Resultado por Participación en Resultado Contable de Fideicomisos	640.722.943,71	885.380.578,12
TOTAL	532.184.954,27	668.238.323,76
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")	1.712.495.629,36	(4.243.983.843,24)
TOTAL	1.712.495.629,36	(4.243.983.843,24)
3.18 OTROS INGRESOS Y EGRESOS NETOS		
Ingresos Varios	274.671.210,66	158.050.166,62
Comisiones Ganadas	22.821.083,87	12.279.293,24
Resultado por Venta/Baja Bienes de Uso	13.223.140,50	0,00
Alquileres Cobrados	47.777.238,29	52.007.745,29
Donaciones efectuadas	(2.734.658,17)	(3.830.094,40)
Otros Egresos	112.617.387,28	(219.925.980,30)
TOTAL	468.375.402,43	(1.418.869,55)

Véase nuestro informe de fecha 12 de mayo 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	0,00	786.371.807,96	0,00	3.949.989.800,57
A vencer:				
En el 1er. trim.	210.462.562,78	2.834.287.223,82	6.083.200.605,26	4.290.568.100,46
En el 2do. trim.	0,00	182.468.711,82	2.691.668.355,31	1.789.020.547,83
En el 3er. trim.	0,00	2.869.968.776,05	2.850.112.660,97	1.447.643.289,94
En el 4to. trim.	0,00	993.979.187,41	3.119.474.139,61	1.447.771.994,08
De 1 a 2 años	0,00	1.063.103.125,86	6.159.692.002,93	6.138.895.451,79
De 2 a 3 años	0,00	448.042.837,90	428.823.868,34	672.767,63
Más de 3 años	0,00	294.739.315,84	126.799.886,38	63.387.446.825,84
Sin pl. establ.	0,00	20.123.749.705,41	0,00	20.182.516.766,69
TOTALES	210.462.562,78	29.596.710.692,07	21.459.771.518,80	102.634.525.544,83

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

	<u>Moneda</u>	<u>Capital</u>	<u>Tasa Anual</u>
Saldos con otros entes relacionados (Nota 7.a)	Pesos	2.506.676.139,57	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	4.917.500.000,00	8,75%
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba	Pesos	1.966.111.111,36	35%
Préstamos Hipotecarios Banco Nación Arg.	Pesos	239.999.999,94	29,69%
Préstamos Hipotecarios Banco Macro (ex Banco Itaú)	Pesos	45.758.333,40	43,5%
Préstamos Banco de Córdoba	Pesos	637.500.000,06	35%
Préstamos Banco de Galicia	Pesos	1.520.833.333,27	45%
Préstamos Banco Ciudad de Buenos Aires	Pesos	4.141.194,17	60%
Préstamos Banco Nación Argentina	Pesos	1.499.444.444,18	entre 29,43% y 35,25%
Préstamos Banco BICE	Pesos	1.837.737,51	31%
Préstamos Banco Santander	Pesos	407.639.691,15	entre 24,9% y 37%
Documentos a pagar en Mon. Extranjera	Dólares	8.342.890.000,00	entre 6,5% y 10%
Saldos con otros entes relacionados (Nota 7.a)	Pesos	3.727.403,47	15,70%

No hay activos ni pasivos sujetos a cláusulas de ajuste.

Véase nuestro informe de fecha 12 de mayo 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 \$223.055.055,75, 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 \$90.277.777,88, resultando corriente \$83.333.333,28 y no corriente \$6.944.444,60.

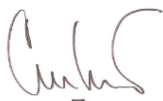
a.4) Según consta en Escritura número 39-A celebrada el 25 de marzo de 2024 ante Escribana Pública Autorizante Carmela Echenique, suplente del Registro Notarial número 200, Edisur S.A. celebró un contrato de préstamo con el Banco de la Provincia de Córdoba S.A. por la suma de \$1.600.000.000,00 bajo 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 \$755.555.555,64, resultando corriente \$533.333.333,28 y no corriente \$222.222.222,36.

Véase nuestro informe de fecha 12 de mayo 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 \$897.222.222,09, resultando corriente \$633.333.333,24 y no corriente \$263.888.888,85.

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.

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 \$239.999.999,94, resultando corriente \$173.333.333,29 y no corriente \$66.666.666,65.

Véase nuestro informe de fecha 12 de mayo de 2026

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

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

c) Préstamos Banco BICE

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

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

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

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

El saldo de capital de la deuda ascendía al cierre del ejercicio a \$1.837.737,51, 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.

e) Préstamos hipotecarios Banco Macro (ex Banco Itaú)

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

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

En los ejercicios 2022, 2023 y 2024 se obtuvieron nuevos préstamos con la misma garantía hipotecaria descripta anteriormente. Los mismos totalizan \$910.000.000,00, siendo el saldo adeudado al cierre del período de \$45.758.333,40, resultando corriente en su totalidad.

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

Véase nuestro informe de fecha 12 de mayo de 2026

AUREN S.R.L.

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



PABLO JOSÉ CENTENO
Socio

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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

NOTA 6: IMPUESTO DIFERIDO

a) Composición del Impuesto Diferido	31/03/2026	31/12/2025
Activo impositivo diferido		
Diferencias temporarias de valuación de Pasivos	4.787.576.296,37	5.582.484.153,95
Quebrantos en Impuesto a las Ganancias	358.947.950,30	378.821.184,05
Subtotal activo impositivo diferido	<u>5.146.524.246,67</u>	<u>5.961.305.338,00</u>
Pasivo impositivo diferido		
Diferencias temporarias de valuación de Activos	67.873.039.659,65	68.400.710.206,87
Diferimiento impositivo de resultados en operaciones de venta de bienes de cambio a largo plazo por aplicación del criterio del devengado-exigible (Ley Imp. a las Ganancias art. 24 inc. "a" y art. 65 inc. "a" Dto. Reglam.)	660.931.412,86	697.754.157,77
Subtotal pasivo impositivo diferido	<u>68.533.971.072,51</u>	<u>69.098.464.364,64</u>
Total impuesto diferido neto (pasivo)	<u>(63.387.446.825,84)</u>	<u>(63.137.159.026,64)</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 período a los fines fiscales:

	31/03/2026	31/03/2025
Provisión Impuesto a las Ganancias del período (Nota 3.11)	0,00	(282.017.634,34)
Variación neta del Impuesto Diferido	<u>(250.287.799,20)</u>	<u>(2.875.441.378,34)</u>
Total Impuesto a las Ganancias	<u><u>(250.287.799,20)</u></u>	<u><u>(3.157.459.012,68)</u></u>

NOTA 7: OPERACIONES Y SALDOS CON ENTES Y PARTES RELACIONADAS

a) Los saldos que se mantenían con entes y partes relacionadas al cierre del 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
	31/03/2026	31/03/2026	31/03/2026	31/03/2026
Emprendimientos Urbanos S.R.L.	169.400,00	152.804.778,57	16.164,08	0,00
Fid. Altos de la Cañada	0,00	364.794.298,84	0,00	0,00
Fid. Pilares de Manantiales II	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Edisur I	8.643.563,39	21.000,00	0,00	239.093.149,10
Fid. Inmob. Altos de Manantiales	0,00	21.671.037,11	0,00	0,00
Fid. Inmob. San Ignacio Village	0,00	493.398.635,64	0,00	0,00
Fid. Inmob. Santina Norte	0,00	2.659.078,96	0,00	0,00
Fid. Manantiales	10.104.230,93	765.791.132,77	0,00	0,00
Fid. San Carlos	0,00	17.722.724,10	0,00	0,00
Fid. Sinpecor	0,00	200.000,00	0,00	2.321.400.092,98
Fid. Torres de Manantiales I	1.864.369,53	0,00	0,00	0,00
Fid. Inmob. de Adm. y Const. Torre Aurum	2.881.187,80	0,00	0,00	389.095.372,03
Fiduciaria del Sur S.A.	169.400,00	289.322,89	0,00	0,00
Jardines del Sur S.A.	0,00	9.986.589,96	0,00	3.727.403,47
Lake View S.A.	169.400,00	13.067.187,69	0,00	0,00
Edisur Subsidiaria I SAU (controlada)	0,00	11.637.636,56	0,00	0,00
Edisur Subsidiaria II SAU (controlada)	0,00	12.507.709,22	0,00	0,00
Urbanizaciones Residenciales S.A.	11.902.793,50	2.511.352.185,12	250.672.071,11	0,00
Directores	0,00	90.000.000,00	0,00	131.000.000,00
	35.904.345,15	4.467.903.317,43	250.688.235,19	3.084.316.017,58

Véase nuestro informe de fecha 12 de mayo de 2026
AUREN S.R.L.

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



PABLO JOSÉ CENTENO
Socio

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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

NOTA 7: OPERACIONES Y SALDOS CON ENTES Y PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

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

PARTE RELACIONADA	VENTAS GRAVADAS EN IVA	INTERESES GANADOS	ALQUILERES DE INMUEBLES GANADOS	COMPRAS	OTROS INT FINANCIEROS PERDIDOS
	31/03/2026	31/03/2026	31/03/2026	31/03/2026	31/03/2026
Emprendimientos Urbanos S.R.L.	0,00	6.994.546,38	5.220.000,00	0,00	0,00
Fid. Altos de la Cañada	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Pilares de Manantiales II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Edisur I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Housing Manantiales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Inmob. Altos de Manantiales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Inmob. San Ignacio Village	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Inmob. Santina Norte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Manantiales	5.969.457,13	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Torres de Manantiales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fiduciaria del Sur S.A.	0,00	0,00	420.000,00	0,00	1.921,52
Grupo Edisur S.A.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jardines del Sur S.A.	0,00	265.524,78	420.000,00	0,00	0,00
Lake View S.A.	0,00	443.141,22	420.000,00	0,00	0,00
Fid. Sinpecor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Urbanizaciones Residenciales S.A.	0,00	73.084.036,46	7.933.393,58	89.147.806,54	0,00
	5.969.457,13	80.787.248,84	14.413.393,58	89.147.806,54	1.921,52

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 12 de mayo 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

AN

BIENES DE USO AL 31/03/2026**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 31/03/2026	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	1.732.282.747,93	3.057.502,78	0,00	1.735.340.250,71	1.098.693.675,18	0,00	10% y 33,33%	29.073.231,74	1.127.766.906,92	607.573.343,79	633.589.072,75
INSTALACIONES	783.608.968,85	2.143.117,58	0,00	785.752.086,43	467.929.941,64	0,00	10%	9.159.722,32	477.089.663,96	308.662.422,47	315.679.027,21
SOFTWARE	482.394.064,30	0,00	0,00	482.394.064,30	471.548.608,05	0,00	33,33%	2.215.451,29	473.764.059,34	8.630.004,96	10.845.456,25
EQUIPAMIENTO VENTAS	679.338.909,45	0,00	0,00	679.338.909,45	515.938.710,30	0,00	10%	4.049.953,76	519.988.664,06	159.350.245,39	163.400.199,15
RODADOS	1.118.770.620,32	0,00	0,00	1.118.770.620,32	910.291.472,83	0,00	20%	24.216.908,34	934.508.381,17	184.262.239,15	208.479.147,49
MÁQUINAS Y EQUIPOS	3.423.752.334,19	23.915.636,36	37.600.546,04	3.410.067.424,51	2.764.740.180,24	37.600.546,04	10% y 33,33%	27.415.825,58	2.754.555.459,78	655.511.964,73	659.012.153,95
INMUEBLES	67.485.191,33	0,00	0,00	67.485.191,33	11.440.038,11	0,00	2%	358.251,37	11.798.289,48	55.686.901,85	56.045.153,22
FÁBRICA STEEL FRAME	2.807.941.257,20	0,00	0,00	2.807.941.257,20	228.966.192,85	0,00	2%	12.992.016,84	241.958.209,69	2.565.983.047,51	2.578.975.064,35
EDIFICIO CORPORATIVO	15.838.664.890,09	0,00	0,00	15.838.664.890,09	600.603.710,58	0,00	2%	78.174.396,87	678.778.107,45	15.159.886.782,64	15.238.061.179,51
TOTALES	26.934.238.983,66	29.116.256,72	37.600.546,04	26.925.754.694,34	7.070.152.529,78	37.600.546,04	-	187.655.758,11	7.220.207.741,85	19.705.546.952,49	19.864.086.453,88

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

Véase nuestro informe de fecha 12 de mayo de 2026

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

EDISUR S.A.

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

ANEXO B**ACTIVOS INTANGIBLES AL 31/03/2026****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 31/03/2026	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	47.334.227,12	0,00	0,00	47.334.227,12	46.237.878,92	0,00	20%	178.360,66	46.416.239,58	917.987,54	1.096.348,20
TOTALES	47.334.227,12	0,00	0,00	47.334.227,12	46.237.878,92	0,00	-	178.360,66	46.416.239,58	917.987,54	1.096.348,20

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

Véase nuestro informe de fecha 12 de mayo 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 31/03/2026

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	RESERVAS	RESULTADOS NO ASIGNADOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	PATRIMONIO NETO	PORCENTAJE DE PARTICIPACION EN EL RDO.	RESULTADO PROPORCIONAL AL 31/03/2026	RESULTADO PROPORCIONAL AL 31/03/2025	VALOR PATRIMONIAL PROPORCIONAL AL 31/03/2026	VALOR PATRIMONIAL PROPORCIONAL AL 31/12/2025
		\$	\$	\$	\$	\$	\$	%	\$	\$	\$	\$
SUBSIDIARIAS												
Edisur Subsidiaria I SAU	31/03/2026	100.000,00	8.776.163,92	1.599.942.524,26	(283.347.134,03)	(54.322.029,14)	1.271.149.525,01	100,00%	(54.322.029,14)	(109.071.697,51)	1.271.149.525,01	1.325.471.554,15
Edisur Subsidiaria II SAU	31/03/2026	100.000,00	8.776.163,92	1.598.019.881,73	(282.994.972,01)	(54.215.960,30)	1.269.685.113,34	100,00%	(54.215.960,30)	(108.070.556,85)	1.269.685.113,34	1.323.901.073,63
FIDEICOMISOS												
Fideicomiso Inmob. Altos de Manantiales	31/03/2026	0,00	0,00	0,00	(19.658.139,98)	1.255.772,07	(18.402.367,91)	50,00%	627.886,04	(1.209.456,34)	0,00	0,00
Fideicomiso Manantiales	31/03/2026	0,00	0,00	0,00	(96.171.220,52)	249.547.767,98	153.376.547,46	50,00%	124.773.883,99	(9.578.995,18)	76.688.273,73	0,00
Fideicomiso Inmob. Santina Norte	31/03/2026	0,00	0,00	0,00	2.011.444.069,21	7.435.817,51	2.018.879.886,72	100,00%	7.435.817,51	10.862.496,83	2.018.879.886,72	2.011.444.069,21
Fideicomiso Altos de la Cañada	31/03/2026	0,00	0,00	0,00	957.476.134,58	(7.093.520,64)	950.382.613,94	100,00%	(7.093.520,64)	53.654.983,72	950.382.613,94	957.476.134,58
Fideicomiso San Carlos	31/03/2026	0,00	0,00	0,00	129.053.831,03	15.153.412,71	144.207.243,74	100,00%	15.153.412,71	93.375.854,46	144.207.243,74	129.053.831,03
Fideicomiso Edisur I	31/03/2026	0,00	0,00	0,00	16.818.768.390,68	589.172.779,57	17.407.941.170,25	100,00%	589.172.779,57	875.696.703,13	17.407.941.170,25	16.818.768.390,68
Fideicomiso San Ignacio Village	31/03/2026	0,00	0,00	0,00	1.400.197.534,47	(38.494.447,06)	1.361.703.087,41	100,00%	(38.494.447,06)	110.538.417,09	1.361.703.087,41	1.400.197.534,47
Fideicomiso Sinpecor	31/03/2026	0,00	0,00	0,00	8.284.296.320,13	2.789.397,78	8.287.085.717,91	100,00%	2.789.397,78	(333.309.792,40)	8.287.085.717,91	8.284.296.320,13
Fideicomiso Inmob.de Adm.y Const.Torre Aurum	31/03/2026	0,00	0,00	0,00	(523.097.676,60)	(53.642.266,19)	(576.739.942,79)	100,00%	(53.642.266,19)	85.350.366,81	0,00	0,00
TOTALES	-	200.000,00	17.552.327,84	3.197.962.405,99	28.395.967.136,96	657.586.724,29	32.269.268.595,08	-	532.184.954,27	668.238.323,76	32.787.722.632,05	32.250.608.907,88

Véase nuestro informe de fecha 12 de mayo 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 TRES MESES INICIADO EL 01/01/2026 Y FINALIZADO EL 31/03/2026
Comparativo con el período intermedio de tres meses iniciado el 01/01/2025 y finalizado el 31/03/2025
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras Expresadas en Pesos

	<u>31/03/2026</u>	<u>31/03/2025</u>
Existencia Inicial de Bs. de Cambio (Nota 3.7)	161.322.763.517,79	217.760.817.214,63
RECPAM de existencia inicial de Bs. de Cambio	(13.918.352.686,16)	(67.443.042.826,55)
Incorporaciones del ejercicio	18.234.639.915,96	18.074.099.298,71
Existencia Final de Bs. de Cambio (Nota 3.7)	(162.326.966.599,05)	(159.668.722.396,66)
Costo de Ventas	<u>3.312.084.148,54</u>	<u>8.723.151.290,13</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 12 de mayo de 2026

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

EDISUR S.A.

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

ANEXO G

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA AL 31/03/2026

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 1.301.282,37	1.355,00	1.763.237.611,35	USD 1.518.670,37	1.430,00	2.171.698.629,10	2.376.756.722,53
Bancos	USD 9.110,53	1.355,00	12.344.768,15	USD 20.560,40	1.430,00	29.401.372,00	32.177.534,96
Fondos en custodia/ctas. comitentes	USD 210.992,91	1.355,00	285.895.393,05	USD 96.392,98	1.430,00	137.841.961,40	150.857.399,83
INVERSIONES FINANCIERAS							
Fondos comunes de inversion	USD 154.112,14	1.355,00	208.821.949,70	USD 224.145,80	1.430,00	320.528.494,00	350.793.725,55
CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES EN MONEDA							
Deudores por Ventas	USD 196.400,00	1.355,00	266.122.000,00	USD 179.400,00	1.430,00	256.542.000,00	280.765.440,90
Deudores por Ventas a Plazo	USD 598.900,72	1.355,00	811.510.475,60	USD 598.900,72	1.430,00	856.428.029,60	937.294.452,11
OTRAS CUENTAS POR COBRAR EN MONEDA							
Intereses descontados a devengar	USD 299.602,86	1.355,00	405.961.875,30	USD 290.552,90	1.430,00	415.490.646,72	454.722.480,60
TOTAL ACTIVO	USD 2.770.401,53		3.753.894.073,15	USD 2.928.623,17		4.187.931.132,82	4.583.367.756,48
PASIVO							
PASIVO CORRIENTE							
PRÉSTAMOS Y OTROS PASIVOS FINANCIEROS							
Obligaciones Negociables	USD 1.500.000,00	1.405,00	2.107.500.000,00	USD 1.500.000,00	1.480,00	2.220.000.000,00	2.429.618.849,18
Intereses Deveng. Oblig. Negoc.	USD 99.845,89	1.405,00	140.283.476,03	USD 24.332,19	1.480,00	36.011.643,84	39.411.967,87
Documentos a Pagar	USD 4.758.000,00	1.405,00	6.684.990.000,00	USD 4.879.500,00	1.480,00	7.221.660.000,00	7.903.550.116,40
OTRAS DEUDAS							
Fideicomiso Sinpecor	USD 746.790,10	1.405,00	1.049.240.092,98	USD 0,00	1.480,00	0,00	0,00
PASIVO NO CORRIENTE							
PRÉSTAMOS Y OTROS PASIVOS FINANCIEROS							
Obligaciones Negociables	USD 2.000.000,00	1.405,00	2.810.000.000,00	USD 2.000.000,00	1.480,00	2.960.000.000,00	3.239.491.798,91
Documentos a Pagar	USD 1.180.000,00	1.405,00	1.657.900.000,00	USD 1.500.000,00	1.480,00	2.220.000.000,00	2.429.618.849,18
TOTAL PASIVO	USD 10.284.635,99		14.449.913.569,01	USD 9.903.832,19		14.657.671.643,84	16.041.691.581,54

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

Referencias:

USD = Dólares Estadounidenses

Véase nuestro informe de fecha 12 de mayo 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 TRES MESES INICIADO EL 01/01/2026 Y FINALIZADO EL 31/03/2026
Comparativo con el período intermedio de tres meses iniciado el 01/01/2025 y finalizado el 31/03/2025
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

Cifras Expresadas en Pesos

RUBROS	GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	TOTALES AL 31/03/2026	TOTALES AL 31/03/2025
Sueldos	63.217.515,98	164.051.960,55	227.269.476,53	202.401.887,78
Cargas sociales	18.413.320,35	45.911.448,68	64.324.769,03	49.307.195,98
Capacitación	11.482.661,60	5.420.826,54	16.903.488,14	3.812.547,79
Honorarios profesionales	0,00	79.415.125,28	79.415.125,28	98.159.006,37
Gastos Institucionales	70.181.456,48	0,00	70.181.456,48	35.493.777,22
Impresos, papelería y útiles	1.184.002,61	1.470.989,31	2.654.991,92	4.741.180,07
Alquileres pagados	0,00	0,00	0,00	1.279.967,09
Comunicaciones	519.652,43	8.314.868,28	8.834.520,71	10.864.233,41
Depreciaciones	4.228.315,20	132.322.671,05	136.550.986,25	137.812.210,37
Seguros	3.377.848,14	0,00	3.377.848,14	16.783.395,54
Movilidad y viáticos	1.161.400,85	12.459.141,96	13.620.542,81	12.350.770,44
Gastos de oficina	8.190.679,57	51.602.165,24	59.792.844,81	31.832.758,08
Gastos de post-venta	37.974.710,86	0,00	37.974.710,86	62.964.945,88
Eventos	14.945.220,12	0,00	14.945.220,12	2.709.429,31
Gastos Generales	87.623.100,57	177.763.072,35	265.386.172,92	246.958.818,06
Imp. s/los Ing. Brutos	63.030.527,53	0,00	63.030.527,53	126.762.885,38
Contrib. Com. Ind. Mun. Cba.	40.640.311,97	0,00	40.640.311,97	64.500.204,46
Impuestos y tasas vs.	66.237.831,84	0,00	66.237.831,84	49.769.894,15
Servicios varios	2.045.724,06	26.124.608,01	28.170.332,07	50.088.841,50
Publicidad	97.241.456,53	0,00	97.241.456,53	76.536.614,68
Expensas y seguridad	105.807.847,24	0,00	105.807.847,24	99.795.583,17
TOTALES AL 31/03/2026	697.503.583,93	704.856.877,25	1.402.360.461,18	-,-
TOTALES AL 31/03/2025	655.893.082,28	729.033.064,45	-,-	1.384.926.146,73

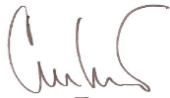
Las Notas y los Anexos que se acompañan, forman parte integrante de estos Estados Contables.

Véase nuestro informe de fecha 12 de mayo de 2026

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.


PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

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


HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

EDISUR S.A.

**ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
AL 31 DE MARZO DE 2026**

EDISUR S.A.

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

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL CONSOLIDADO AL 31/03/2026

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

Cifras expresadas en Pesos

ACTIVO				PASIVO			
		31/03/2026	31/12/2025			31/03/2026	31/12/2025
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>				<u>PASIVO CORRIENTE</u>			
Caja y Bancos	(Nota 3.1)	4.604.438.221,33	6.003.850.541,19	Proveedores de Bienes y Servicios	(Nota 3.10)	4.813.189.372,45	6.408.008.657,34
Inversiones financieras	(Nota 3.2)	210.462.562,78	1.708.375.668,63	Deudas Laborales y Previsionales	(Nota 3.11)	2.099.610.955,51	1.904.287.131,87
Cuentas por cobrar a clientes en moneda	(Nota 3.3)	38.626.388.756,60	44.046.138.700,05	Deudas Fiscales	(Nota 3.12)	737.936.359,30	1.094.331.809,22
Créditos impositivos	(Nota 3.4)	2.383.605.581,05	3.104.656.754,32	Deudas en Especie	(Nota 3.13)	33.783.206.361,26	39.286.051.275,23
Créditos con partes relacionadas	(Nota 3.5)	10.668.779.126,19	10.826.761.302,50	Préstamos y otros pasivos financieros	(Nota 3.14)	14.744.468.347,62	14.716.808.249,17
Otras Cuentas a Cobrar en Moneda	(Nota 3.6)	1.803.166.358,06	2.118.666.916,59	Deudas con partes relacionadas	(Nota 3.15)	862.894.298,97	852.811.086,36
Bienes de Cambio	(Nota 3.7)	93.351.604.437,08	94.722.611.387,45	Otras Deudas	(Nota 3.16)	12.889.359.075,78	21.198.434.522,05
Otros Activos	(Nota 3.8)	251.989.782,83	6.220.094.501,41				
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE		151.900.434.825,92	168.751.155.772,14	TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE		69.930.664.770,89	85.460.732.731,24
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>				<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>			
Cuentas por cobrar a clientes en moneda	(Nota 3.3)	34.793.781.254,09	31.838.504.817,79	Deudas Laborales y Previsionales	(Nota 3.11)	1.537.326,25	2.037.679,69
Otras Cuentas a Cobrar en Moneda	(Nota 3.6)	1.021.969.379,66	1.118.466.697,35	Deudas Fiscales	(Nota 3.12)	19.767.334,78	47.415.558,02
Bienes de Cambio	(Nota 3.7)	123.576.958.124,12	122.250.244.722,22	Deudas en Especie	(Nota 3.13)	59.533.537.007,71	55.430.815.792,73
Partic. Permanentes en Otras Entidades	(Nota 3.9)	2.564.074.585,14	2.673.863.792,21	Préstamos y otros pasivos financieros	(Nota 3.14)	6.715.315.757,65	7.462.110.877,16
Bienes de Uso	(Anexo A)	20.037.459.393,66	20.189.674.679,62	Deudas con partes relacionadas	(Nota 3.15)	1.659.489.152,38	1.446.629.950,75
Activos Intangibles	(Anexo B)	917.987,54	1.096.348,20	Otras Deudas	(Nota 3.16)	9.676.476.755,14	11.475.685.084,98
				Pasivo neto por impuesto diferido	(Nota 4.a)	63.387.446.825,84	63.137.159.026,64
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE		181.995.160.724,21	178.071.851.057,39	TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE		140.993.570.159,75	139.001.853.969,97
				TOTAL DEL PASIVO		210.924.234.930,64	224.462.586.701,21
				PATRIMONIO NETO			
				(según estado correspondiente)			
				Patrimonio de los propietarios de la controladora		122.903.873.529,73	122.418.334.808,59
				Patrimonio de participaciones no controladoras		67.487.089,76	(57.914.680,27)
				TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		122.971.360.619,49	122.360.420.128,32
TOTAL DEL ACTIVO		333.895.595.550,13	346.823.006.829,53	TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		333.895.595.550,13	346.823.006.829,53

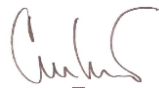
Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de estos Estados Contables.

Véase nuestro informe de fecha 12 de mayo 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 TRES MESES INICIADO EL 01/01/2026 Y FINALIZADO EL 31/03/2026****Comparativo con el período intermedio de tres meses iniciado el 01/01/2025 y finalizado el 31/03/2025
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

Cifras expresadas en Pesos

	<u>31/03/2026</u>	<u>31/03/2025</u>
Ingresos netos por la venta de bienes y prestación de servicios	11.901.808.397,81	19.709.929.284,71
Costo de los bienes vendidos y servicios prestados (Anexo F)	(9.714.665.774,08)	(8.723.151.290,12)
Ganancia Bruta	<u>2.187.142.623,73</u>	<u>10.986.777.994,59</u>
Gastos de comercialización (Anexo H)	(1.432.778.332,73)	(729.033.064,45)
Gastos de administración (Anexo H)	(1.021.960.576,80)	(657.640.970,22)
Resultado por participaciones perm. en otras entidades (Nota 3.17)	(109.789.207,19)	(217.420.110,03)
Resultados financieros y por tenencia (incluyendo RECPAM) (Nota 3.18)	985.123.504,75	(4.241.867.282,66)
Otros ingresos y egresos netos (Nota 3.19)	253.878.070,78	883.961.708,58
Ganancia antes del Impuesto a las Ganancias	<u>861.616.082,54</u>	<u>6.024.778.275,81</u>
Impuesto a las Ganancias (Nota 4.b)	(250.675.591,37)	(3.157.549.829,66)
Ganancia del período	<u>610.940.491,17</u>	<u>2.867.228.446,15</u>
<u>Ganancia del ejercicio atribuible a:</u>		
Propietarios de la controladora	485.538.721,14	2.867.228.446,15
Participaciones no controladoras	125.401.770,03	0,00

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

Véase nuestro informe de fecha 12 de mayo 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 TRES MESES INICIADO EL 01/01/2026 Y FINALIZADO EL 31/03/2026
Comparativo con el periodo intermedio de tres meses iniciado el 01/01/2025 y finalizado el 31/03/2025
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 31/03/2026	Total del patrimonio neto al 31/03/2025
				Reserva Legal	Reserva Facultativa	Total						
Saldos al inicio del período reexpresados	9.900.000,00	2.406.791.218,76	2.416.691.218,76	483.338.243,87	102.205.495.237,14	102.688.833.481,01	17.312.810.108,82	120.001.643.589,83	122.418.334.808,59	(57.914.680,27)	122.360.420.128,32	105.105.524.699,78
Ganancia del período							485.538.721,14	485.538.721,14	485.538.721,14	125.401.770,03	610.940.491,17	2.867.228.446,15
Saldos al cierre del período	9.900.000,00	2.406.791.218,76	2.416.691.218,76	483.338.243,87	102.205.495.237,14	102.688.833.481,01	17.798.348.829,96	120.487.182.310,97	122.903.873.529,73	67.487.089,76	122.971.360.619,49	107.972.753.145,93

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

Véase nuestro informe de fecha 12 de mayo de 2026

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.

PABLO J. 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

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO (enfoque sintético)
POR EL PERIODO INTERMEDIO DE TRES MESES INICIADO EL 01/01/2026 Y FINALIZADO EL 31/03/2026
Comparativo con el período intermedio de tres meses iniciado el 01/01/2025 y finalizado el 31/03/2025
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

<u>VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>	<u>31/03/2026</u>	<u>31/03/2025</u>
Efectivo al Inicio (Notas 3.1 y 3.2)	<u>7.712.226.209,83</u>	<u>1.763.134.108,21</u>
Efectivo al cierre (Notas 3.1 y 3.2)	<u>4.814.900.784,11</u>	<u>1.468.722.481,38</u>
(Disminución) neta del efectivo	<u>(2.897.325.425,72)</u>	<u>(294.411.626,83)</u>
 <u>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>		
Flujo neto de Efectivo generado / (utilizado) por las actividades operativas	<u>8.099.923.367,17</u>	<u>(2.986.738.517,19)</u>
Flujo neto de Efectivo (utilizado en) / generado por las actividades de inversión	<u>(285.152.060,93)</u>	<u>4.157.386.817,93</u>
Flujo neto de Efectivo (utilizado en) las actividades de financiación	<u>(10.712.096.731,96)</u>	<u>(1.465.059.927,57)</u>
(Disminución) neta del efectivo	<u>(2.897.325.425,72)</u>	<u>(294.411.626,83)</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 12 de mayo 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 TRES MESES INICIADO EL 01/01/2026 Y FINALIZADO EL 31/03/2026** **Comparativo con el período intermedio de tres meses iniciado el 01/01/2025 y finalizado el 31/03/2025** **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 tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025.

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

ENTIDADES	Fecha de cierre del ejercicio	Porcentaje de participación en el resultado
		%
Edisur Subsidiaria I SAU	31/03/2026	100,00
Edisur Subsidiaria II SAU	31/03/2026	100,00
Fideicomiso Inmob. Altos de Manantiales	31/03/2026	50,00
Fideicomiso Manantiales	31/03/2026	50,00
Fideicomiso Inmob. Santina Norte	31/03/2026	100,00
Fideicomiso Altos de la Cañada	31/03/2026	100,00
Fideicomiso San Carlos	31/03/2026	100,00
Fideicomiso Edisur I	31/03/2026	100,00
Fideicomiso San Ignacio Village	31/03/2026	100,00
Fideicomiso Sinpecor	31/03/2026	100,00
Fideicomiso Inmob.de Adm.y Const.Torre Aurum	31/03/2026	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 tres 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 12 de mayo 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 TRES MESES INICIADO EL 01/01/2026 Y FINALIZADO EL 31/03/2026****NOTA 3: COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS DE LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS:**

	<u>31/03/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
3.1 CAJA Y BANCOS		
Cajas	519.460.354,49	484.845.400,84
Cajas en Mon. Extranjera (Anexo G)	3.636.054.316,60	4.982.787.646,56
Bancos	52.783.985,56	198.417.554,16
Bancos en Moneda Extranjera (Anexo G)	70.207.658,35	122.018.766,94
Fondos fijos en moneda extranjera (Anexo G)	398.276,38	375.388,05
Fondos en custodia / cuentas comitentes	137.957,69	54.568,13
Fondos en custodia / cuentas comitentes en Mon. Extranjera (Anexo G)	285.895.391,45	150.857.399,83
Valores en cartera y otros valores	39.500.280,81	64.493.816,68
TOTAL	<u><u>4.604.438.221,33</u></u>	<u><u>6.003.850.541,19</u></u>
3.2 INVERSIONES FINANCIERAS		
Fondos comunes de inversión	1.640.613,08	1.357.581.943,08
Fondos comunes de inversión en Moneda Extranjera (Anexo G)	208.821.949,70	350.793.725,55
TOTAL	<u><u>210.462.562,78</u></u>	<u><u>1.708.375.668,63</u></u>
3.3 CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES EN MONEDA		
<u>Corrientes:</u>		
Deudores por Ventas	2.008.547.417,26	1.451.960.258,40
Deudores por Ventas en Mon. Extranjera (Anexo G)	520.096.425,00	626.549.835,22
Deudores por Ventas otros entes relacionadas	35.904.345,15	22.335.768,50
Derechos a facturar a clientes	33.217.594.511,58	38.843.175.485,09
Deudores por Ventas a Plazo	1.906.449.582,01	1.779.720.389,51
Deudores por Ventas a Plazo en Mon. Extranjera (Anexo G)	937.796.475,60	1.322.396.963,33
Subtotal Corrientes	<u>38.626.388.756,60</u>	<u>44.046.138.700,05</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Deudores por Ventas a Plazo	1.805.885.279,60	2.342.019.511,44
Derechos a facturar a clientes	<u>32.987.895.974,49</u>	<u>29.496.485.306,35</u>
Subtotal No Corrientes	<u>34.793.781.254,09</u>	<u>31.838.504.817,79</u>
TOTAL	<u><u>73.420.170.010,69</u></u>	<u><u>75.884.643.517,84</u></u>
3.4 CREDITOS IMPOSITIVOS		
<u>Corrientes:</u>		
I.V.A. Saldo a favor	1.676.244.074,54	2.292.913.050,16
Retenciones y Percepciones Imp. a las Ganancias	244.188.717,59	237.121.495,97
Anticipos Impuesto a las Ganancias	177.553.772,11	150.697.423,80
Saldo a favor Imp. a las Ganancias	55.884.527,76	61.161.307,22
Debitos y creditos bancarios	103.374.217,42	95.936.303,85
Saldo a favor IIBB	165.176,70	569.265,31
Saldo a favor Comercio e industria	732.576,01	26.322.784,33
Otros Créditos Impositivos	125.462.518,92	239.935.123,68
TOTAL	<u><u>2.383.605.581,05</u></u>	<u><u>3.104.656.754,32</u></u>

Véase nuestro informe de fecha 12 de mayo de 2026

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

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

	<u>31/03/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
3.5 CREDITOS CON PARTES RELACIONADAS		
<u>Corrientes:</u>		
Saldos con sociedades relacionadas	401.486,05	439.395,53
Saldos con otros entes relacionados	10.162.385.808,84	10.515.759.421,43
Anticipos honorarios directores	90.000.000,00	98.498.061,45
Intereses a Cobrar	415.991.831,30	199.286.648,45
Otros creditos con partes relacionadas	0,00	12.777.775,64
TOTAL	10.668.779.126,19	10.826.761.302,50
3.6 OTRAS CUENTAS POR COBRAR EN MONEDA		
<u>Corrientes:</u>		
Intereses a Cobrar	880.000,00	963.092,16
Intereses descontados a devengar en Mon. Extranjera (Anexo G)	405.961.869,03	454.722.480,60
Intereses pagados por adelantado	8.252.243,16	20.316.157,06
Anticipos a proveedores	507.713.354,16	741.346.793,96
Anticipo de haberes	4.464.016,28	5.108.778,52
Créditos Varios	875.894.875,43	896.209.614,29
Subtotal Corrientes	1.803.166.358,06	2.118.666.916,59
<u>No Corrientes:</u>		
Créditos cedidos a cobrar	1.021.969.379,66	1.118.466.697,35
Subtotal No Corrientes	1.021.969.379,66	1.118.466.697,35
TOTAL	2.825.135.737,72	3.237.133.613,94
3.7 BIENES DE CAMBIO		
<u>Corrientes:</u>		
Unidades Terminadas y en Curso:		
Altos de Manantiales	2.434.208.132,10	2.535.975.270,97
Claros del Bosque	659.273.275,92	671.473.093,92
Miradores de Manantiales II	3.638.318.841,03	3.712.285.048,75
Lomas de Manantiales	14.766.610.857,06	15.108.299.518,99
Housing de Miradores II	1.079.070.783,67	1.291.439.436,66
Flats del Parque	1.005.064.440,71	1.149.382.449,42
Casas Modelo	7.717.108,59	7.717.108,59
Club Manantiales	6.959.656.141,15	6.942.115.109,13
Las Quinchas	4.016.444.311,43	4.016.170.705,70
Cocheras Manantiales	362.325.425,06	362.325.425,06
Cuestras de Manantiales	10.058.805.149,82	9.795.710.206,15
Pampas de Manantiales	2.280.784.766,30	2.239.760.110,59
Campos de Manantiales	4.119.656.623,49	4.118.226.099,02
Abras de Manantiales	1.445.975.125,08	1.449.478.037,36
Urbanización "Santina Norte"	2.338.885.870,56	2.338.885.870,56
Urbanización "Manantiales"	4.497.168.033,48	4.677.276.233,79
Inmuebles recibidos	58.830.876,81	58.830.876,80
Urbanización Residencial "Mansos"	512.727.741,57	512.171.140,14
San Ignacio Village	2.140.520.735,45	2.130.605.781,16
La Cascada	1.383.541.183,69	1.392.500.735,96
Prados de Manantiales	4.118.695.050,43	4.194.259.417,47
Solares de Manantiales	3.210.817.708,90	3.197.502.896,93
Terrazas de Manantiales	3.798.953.891,69	3.793.422.583,04
Colinas de Manantiales	2.528.261.261,62	2.587.548.005,57
Rincones de Manantiales	1.972.383.397,31	2.058.295.225,50
Quebradas de Manantiales	3.430.647.878,97	3.460.765.644,33
Brisas de Manantiales	3.839.694.608,10	3.840.917.915,41
Otras obras en curso	1.547.175.838,42	1.453.457.475,27
Anticipos a Proveedores	2.298.158.903,34	2.562.002.091,32
Materiales de Construcción	205.642,26	225.059,60
Bienes en Propiedad Fiduciaria	285.164.525,18	285.164.525,18
Otros Bienes de Cambio	2.555.860.307,89	2.778.422.289,11
Subtotal Corrientes	93.351.604.437,08	94.722.611.387,45

Véase nuestro informe de fecha 12 de mayo de 2026

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



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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

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

	<u>31/03/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
3.7 BIENES DE CAMBIO (CONTINUACIÓN)		
<u>No Corrientes:</u>		
Anticipos por Compra de Inmuebles	4.341.949.188,17	4.341.949.188,16
Acciones URE "La Cascada"	51.375,00	56.225,98
Obras en Curso: Flats del Parque	1.883.517.055,75	1.523.364.023,11
Housing del Parque	1.828.136.031,99	1.784.966.689,46
San Benito	1.046.106.810,21	888.717.489,01
Las Tipas	473.487.328,00	294.222.827,47
Terrazas locales comerciales	6.870.873,04	0,00
Terrenos - Parcela 115	9.942.616.290,29	10.343.082.826,12
El Paso	4.347.912.235,44	4.920.173.682,78
Edificio Verante	1.292.782.499,61	1.305.679.568,77
Costos a prorratar en futuros proyectos	2.707.257.763,54	2.443.528.364,17
Bienes en Propiedad Fiduciaria	1.722.914.154,63	1.722.915.098,86
Terrenos	93.983.356.518,45	92.681.588.738,33
Subtotal No Corrientes	123.576.958.124,12	122.250.244.722,22
TOTAL	<u><u>216.928.562.561,20</u></u>	<u><u>216.972.856.109,67</u></u>

3.8 OTROS ACTIVOS

<u>Corrientes:</u>		
Obras sobre inmuebles de terceros	251.989.782,83	6.220.094.501,41
TOTAL	<u><u>251.989.782,83</u></u>	<u><u>6.220.094.501,41</u></u>

3.9 PARTICIPACIONES PERMANENTES EN OTRAS ENTIDADES

Participaciones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos societarios	2.564.074.585,14	2.673.863.792,21
	<u><u>2.564.074.585,14</u></u>	<u><u>2.673.863.792,21</u></u>

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

3.10 PROVEEDORES DE BIENES Y SERVICIOS

<u>Corrientes:</u>		
Proveedores	525.990.371,68	1.430.822.131,90
Proveedores - entes relacionados	250.688.235,19	88.509.371,94
Valores Girados y Diferidos a Pagar	3.199.408.972,34	3.767.354.417,50
Provisión Proveedores	339.037.449,58	593.550.838,04
Provisión certificados a registrar	14.464.747,73	64.257.269,11
Provisión por honorarios y retrib. en mon. extr. (Anexo G)	8.686.849,32	12.605.952,81
Provisión proveedores en moneda extranjera (Anexo G)	9.041.904,97	257.264,34
Fondos de Reparación a Pagar	242.593.975,03	227.943.897,74
Otras Deudas	117.082.901,34	98.431.290,11
Fondo de reserva a pagar	106.193.965,27	124.276.223,85
TOTAL	<u><u>4.813.189.372,45</u></u>	<u><u>6.408.008.657,34</u></u>

Véase nuestro informe de fecha 12 de mayo de 2026

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

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

	<u>31/03/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
3.11 DEUDAS LABORALES Y PREVISIONALES		
<u>Corrientes:</u>		
Remuneraciones a Pagar	782.781.004,21	706.274.633,74
Aportes y Contribuciones a Pagar	454.571.243,11	487.763.544,48
Sindicato a pagar	2.947.225,06	776.886,90
Provisión vacaciones	292.526.825,65	266.309.990,45
Provisión SAC	25.691.801,48	0,00
Plan de pago Sindicatos a Pagar	0,00	2.156.751,84
Plan de pago SUSS a Pagar	509.892.856,00	441.005.324,46
Indemnizaciones a Pagar	31.200.000,00	0,00
Subtotal Corrientes	<u>2.099.610.955,51</u>	<u>1.904.287.131,87</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Plan de pago Sindicatos a Pagar	<u>1.537.326,25</u>	<u>2.037.679,69</u>
Subtotal No Corrientes	<u>1.537.326,25</u>	<u>2.037.679,69</u>
TOTAL	<u>2.101.148.281,76</u>	<u>1.906.324.811,56</u>
3.12 DEUDAS FISCALES		
<u>Corrientes:</u>		
Provisión Impuesto a las Ganancias a Pagar	987.580,14	656.421,69
Menos: Anticipos y Pagos a Cuenta	<u>(987.580,14)</u>	<u>(656.421,69)</u>
Subtotal Imp. a las Ganancias a Pagar	0,00	0,00
Retenciones a Depositar	43.067.580,01	50.645.804,09
Tasa Comercio e Industria Munic. Cba. a Pagar	102.315.070,41	70.107.079,99
IVA a pagar	5.381.207,65	7.660.404,11
Imp. Inmobiliario a Pagar	106.007.443,86	84.418.607,88
Contrib. Inm. Munic. Cba. a Pagar	115.565.909,07	15.381.921,24
Imp. s/ los Ingresos Brutos a Pagar	61.123.080,97	66.954.896,89
Imp. Automotores a Pagar	2.281.289,00	664.486,53
SICORE a pagar	46.039.350,09	34.101.862,83
Plan de Pago IVA a pagar	17.224.838,21	32.182.182,15
Plan de Pago Imp. Sellos a Pagar	246.988,02	377.799,10
Plan de Pago Imp. Ing. Brutos a Pagar	0,00	194.566.143,29
Plan de Pago Com. e Ind. Munic. Cba. a Pagar	15.848.404,56	134.971.202,55
Plan de Pago Contrib. Inm. Munic. Cba. a Pagar	128.996.317,36	220.420.741,96
Plan de Pago Bienes personales a pagar	74.077.169,43	132.263.218,97
Imp. Bs. Pers. Resp. Sustituto	0,00	27.466.135,25
Intereses Impositivos Devengados a Pagar	19.761.710,66	22.149.322,39
Subtotal Corrientes	<u>737.936.359,30</u>	<u>1.094.331.809,22</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Plan de Pago Bienes personales a pagar	4.700.119,09	5.143.917,99
Plan de Pago Contrib. Inm. Munic. Cba. a Pagar	15.067.215,69	42.271.640,03
Subtotal No Corrientes	<u>19.767.334,78</u>	<u>47.415.558,02</u>
TOTAL	<u>757.703.694,08</u>	<u>1.141.747.367,24</u>

Véase nuestro informe de fecha 12 de mayo de 2026

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

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

	<u>31/03/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
3.13 DEUDAS EN ESPECIE		
<u>Corrientes:</u>		
Anticipos y Reservas Recibidas por Ventas de Unidades:		
Miradores de Manantiales I y II	727.760.533,05	727.774.565,26
Lomas de Manantiales	1.592.059.402,16	1.618.064.530,20
Housing de Miradores II	867.044.714,78	2.138.491.715,08
Flats del Parque	6.965.471,63	7.525.712,00
Cuestas de Manantiales	2.764.841.120,97	2.827.294.828,28
Pampas de Manantiales	1.599.397.939,06	2.925.372.416,86
Campos de Manantiales	2.825.794.085,56	3.087.550.785,13
Abrás de Manantiales	7.375.124.863,49	8.060.450.932,06
Anticipos y Reservas Diversos / Señas recibidas	1.708.737.450,53	1.190.627.689,86
Santina Norte	13.103.928,64	14.341.239,65
Mansos	463.229.484,52	1.107.787.509,18
Casonas de Manantiales	7.122,11	7.794,60
Costas de Manantiales	2.407.383.997,46	2.369.330.973,26
Studio	1.693.994.800,85	1.655.830.306,34
Costas de Manantiales	901.533.937,26	1.247.037.326,90
San Ignacio Village	285.879.392,89	691.520.763,59
La Cascada	265.978.867,13	423.086.989,68
Prados de Manantiales	1.858.767.441,90	1.709.122.418,55
Solares de Manantiales	904.484.237,54	1.145.218.882,60
Terrazas de Manantiales	990.444.579,42	1.123.505.212,52
Colinas de Manantiales	1.836.918.698,79	2.086.843.851,63
Rincones de Manantiales	1.187.712.427,17	1.139.629.698,36
Quebradas de Manantiales	873.588.704,59	1.351.964.904,46
Las Tipas	43.573.804,16	43.573.804,16
Brisas de Manantiales	432.651.880,29	439.530.445,96
Obras a construir	73.352.214,46	71.690.718,17
Otros Anticipos de Clientes	82.875.260,85	82.875.260,89
Subtotal Corrientes	33.783.206.361,26	39.286.051.275,23
<u>No Corrientes:</u>		
Anticipos y Reservas Recibidas por Ventas de Unidades:		
Flats del Parque	120.755.323,11	1.200.775.817,71
El Paso	13.639.164.176,93	10.467.480.969,38
Las Tipas	41.452.306.336,55	39.599.773.830,34
Torre Verante	2.824.060.691,22	2.524.159.955,51
Otros Anticipos de Clientes	1.497.250.479,90	1.638.625.219,79
Subtotal No Corrientes	59.533.537.007,71	55.430.815.792,73
TOTAL	<u>93.316.743.368,97</u>	<u>94.716.867.067,96</u>

3.14 PRÉSTAMOS Y OTROS PASIVOS FINANCIEROS

<u>Corrientes:</u>		
Préstamos Banco Galicia	1.020.833.333,27	36.480.763,44
Préstamos Banco de Córdoba	633.345.919,80	10.944.229,05
Préstamos Banco Nación Argentina	656.666.666,52	539.915.299,64
Préstamos Banco Santander	66.890.600,35	67.873.026,12
Préstamos Banco Ciudad de Buenos Aires	4.141.194,17	16.874.571,32
Obligaciones Negociables en Mon. Extranjera (Anexo G)	2.107.500.000,00	2.429.618.849,18
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba	1.473.055.555,55	1.634.338.204,54
Préstamos Hipotecarios y Prendarios Banco Nación Argentina	173.333.333,29	189.699.970,16
Préstamos Banco BICE	1.837.737,51	3.102.021,15
Préstamos Hipotecarios Banco Macro (ex Banco Itaú)	45.758.333,40	87.638.194,23
Documentos a pagar en Mon. Extranjera (Anexo G)	6.684.990.000,00	7.903.550.116,40
Tarjeta de Crédito a pagar	1.643.408.863,86	1.673.626.052,92
Otras Obligaciones a Pagar	353.613,61	0,00
Intereses a Pagar bancarios	92.069.720,26	83.734.983,16
Intereses a Pagar por O.N. en Mon. Extranjera (Anexo G)	140.283.476,03	39.411.967,86
Subtotal Corrientes	14.744.468.347,62	14.716.808.249,17

Véase nuestro informe de fecha 12 de mayo de 2026

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

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

	<u>31/03/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
3.14 PRÉSTAMOS Y OTROS PASIVOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)		
<u>No Corrientes:</u>		
Obligaciones Negociables en Mon. Extranjera (Anexo G)	2.810.000.000,00	3.239.491.798,91
Préstamos Banco Nación Argentina	842.777.777,66	349.607.316,72
Préstamos Banco Santander	340.749.090,80	393.354.935,69
Préstamos Banco Galicia	500.000.000,00	0,00
Préstamos Banco de Córdoba	4.166.666,73	7.296.152,76
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba	493.055.555,81	926.003.380,72
Préstamos Hipotecarios y Prendarios Banco Nación Argentina	66.666.666,65	116.738.443,17
Documentos a pagar en Mon. Extranjera (Anexo G)	1.657.900.000,00	2.429.618.849,19
Subtotal No Corrientes	6.715.315.757,65	7.462.110.877,16
TOTAL	<u>21.459.784.105,27</u>	<u>22.178.919.126,33</u>
3.15 DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS		
<u>Corrientes:</u>		
Préstamo Urbanizaciones Residenciales S.A.	432.511.388,07	432.391.715,07
Otras deudas Urb. Residenciales S.A	274.618.429,93	186.925.359,55
Otras deudas Cordoba Roars S.A	20.157,90	22.061,27
Honorarios directores a pagar	131.000.000,00	143.369.400,56
Intereses a pagar	24.744.323,07	90.102.549,91
Subtotal corriente	862.894.298,97	852.811.086,36
<u>No Corrientes:</u>		
Saldos con otros entes relacionados	3.727.403,47	8.266.833,95
Préstamo Urbanizaciones Residenciales S.A.	1.599.622.795,11	1.438.363.116,80
Intereses a pagar	56.138.953,80	0,00
Subtotal corriente	1.659.489.152,38	1.446.629.950,75
TOTAL	<u>2.522.383.451,35</u>	<u>2.299.441.037,11</u>
3.16 OTRAS DEUDAS		
<u>Corrientes:</u>		
Obras pendientes de realizar sobre inmuebles vendidos	8.038.723.404,72	6.338.306.388,46
Fondos de Reserva a Pagar	610.200.853,47	604.206.615,05
Beneficios Fiduciantes a pagar - Córdoba Roars S.A.	2.428.053.298,22	2.659.347.824,73
Obras a construir	260.397.281,69	3.475.899.959,38
Alquileres cobrados por adelantado	21.353.116,84	33.476.511,17
Aporte Fiduciario Sinpecor	0,00	7.555.465.190,30
Amojonados a Pagar	117.918.942,29	117.918.942,29
Acciones URES a Integrar	45.467.946,55	49.761.162,15
Otras obligaciones a pagar sobre inmuebles de terceros	415.096.813,44	0,00
Otras deudas	952.147.418,56	364.051.928,52
Subtotal Corrientes	12.889.359.075,78	21.198.434.522,05
<u>No Corrientes:</u>		
Obras pendientes de realizar sobre inmuebles vendidos	4.520.025.090,16	4.946.818.990,02
Aportes Fiduciarios	1.927.491.876,14	1.977.039.305,67
Beneficios Fiduciantes a pagar	3.207.771.908,79	4.528.638.288,05
Rescisiones a pagar	21.187.880,05	23.188.501,24
Subtotal No Corrientes	9.676.476.755,14	11.475.685.084,98
TOTAL	<u>22.565.835.830,92</u>	<u>32.674.119.607,03</u>

Véase nuestro informe de fecha 12 de mayo de 2026

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



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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

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

	<u>31/03/2026</u>	<u>31/03/2025</u>
3.17 RESULTADO POR PARTICIPACIÓN EN OTRAS ENTIDADES		
Resultado por participación en otras sociedades	(109.789.207,19)	(174.913.462,50)
Amortización valor llave	0,00	(42.506.647,53)
TOTAL	<u>(109.789.207,19)</u>	<u>(217.420.110,03)</u>
3.18 RESULTADOS FINANCIEROS Y POR TENENCIA (incluyendo el RECPAM)		
Resultados financieros y por tenencia (incluyendo el resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda - "RECPAM")	985.123.504,76	(3.500.875.053,72)
TOTAL	<u>985.123.504,76</u>	<u>(3.500.875.053,72)</u>
3.19 OTROS INGRESOS Y EGRESOS NETOS		
Ingresos Varios	275.041.756,70	158.050.166,62
Comisiones Ganadas	22.821.083,87	12.279.293,24
Resultado por utilidad de obra sobre inmueble de terceros	(215.173.628,55)	0,00
Resultado por Venta/Baja Bienes de Uso	13.223.140,50	0,00
Alquileres Cobrados	48.255.776,39	52.007.745,29
Donaciones efectuadas	(2.734.658,17)	(3.830.094,40)
Otros Egresos	112.444.600,04	(219.925.980,30)
Participación en Resultado Contable de Fideicomisos	0,00	885.380.578,13
TOTAL	<u>253.878.070,78</u>	<u>883.961.708,58</u>

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

Diferencias temporarias de valuación de Pasivos	4.787.576.296,37	5.582.484.153,95
Quebrantos en Impuesto a las Ganancias	358.947.950,30	378.821.184,05
Subtotal activo impositivo diferido	<u>5.146.524.246,67</u>	<u>5.961.305.338,00</u>

Pasivo impositivo diferido

Diferencias temporarias de valuación de Activos	67.873.039.659,65	68.400.710.206,87
Diferimiento impositivo de resultados en operaciones de venta de bienes de cambio a largo plazo por aplicación del criterio del devengado-exigible (Ley Imp. a las Ganancias art. 24 inc. "a" y art. 65 inc. "a" Dto. Reglam.)	660.931.412,86	697.754.157,77
Subtotal pasivo impositivo diferido	<u>68.533.971.072,51</u>	<u>69.098.464.364,64</u>

Total impuesto diferido neto (pasivo) (63.387.446.825,84) (63.137.159.026,64)

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	(387.792,17)	(282.125.570,72)
Variación neta del Impuesto Diferido	(250.287.799,20)	(2.875.424.258,94)
Total Impuesto a las Ganancias	<u>(250.675.591,37)</u>	<u>(3.157.549.829,66)</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 12 de mayo de 2026

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

EDISUR S.A.

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

ANEXO A

BIENES DE USO CONSOLIDADOS AL 31/03/2026**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 31/03/2026	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	1.732.282.747,93	3.057.502,78	0,00	1.735.340.250,72	1.098.693.675,18	0,00	10% y 33,33%	29.073.231,74	1.127.766.906,92	607.573.343,80	633.589.072,75
INSTALACIONES	783.608.968,86	2.143.117,58	0,00	785.752.086,44	467.929.941,64	0,00	10%	9.159.722,32	477.089.663,96	308.662.422,48	315.679.027,22
SOFTWARE	482.394.064,29	0,00	0,00	482.394.064,29	471.548.608,05	0,00	33,33%	2.215.451,29	473.764.059,34	8.630.004,95	10.845.456,24
EQUIPAMIENTO VENTAS	701.462.011,74	0,00	0,00	701.462.011,74	518.524.945,15	0,00	10%	4.603.031,38	523.127.976,53	178.334.035,21	182.937.066,59
RODADOS	1.118.770.620,33	0,00	0,00	1.118.770.620,33	910.291.472,83	0,00	20%	24.216.908,34	934.508.381,17	184.262.239,16	208.479.147,50
MÁQUINAS Y EQUIPOS	3.425.292.449,35	23.915.636,36	37.600.546,04	3.411.607.539,67	2.766.280.295,41	37.600.546,04	10% y 33,33%	27.415.825,58	2.756.095.574,95	655.511.964,72	659.012.153,94
INMUEBLES	67.485.191,32	0,00	0,00	67.485.191,32	11.440.038,11	0,00	2%	358.251,37	11.798.289,48	55.686.901,84	56.045.153,21
FÁBRICA STEEL FRAME	2.807.941.257,20	0,00	0,00	2.807.941.257,20	228.966.192,85	0,00	2%	12.992.016,84	241.958.209,69	2.565.983.047,51	2.578.975.064,35
EDIFICIO CORPORATIVO	15.838.664.890,09	0,00	0,00	15.838.664.890,09	600.603.710,58	0,00	2%	78.174.396,87	678.778.107,45	15.159.886.782,64	15.238.061.179,51
DEPOSITO	306.051.358,31	6.877.293,04	0,00	312.928.651,35	0,00	0,00	-	0,00	0,00	312.928.651,35	306.051.358,31
TOTALES	27.263.953.559,42	35.993.549,76	37.600.546,04	27.262.346.563,15	7.074.278.879,80	37.600.546,04	-	188.208.835,73	7.224.887.169,49	20.037.459.393,66	20.189.674.679,62

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

Véase nuestro informe de fecha 12 de mayo de 2026

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

EDISUR S.A.

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

ANEXO B

ACTIVOS INTANGIBLES CONSOLIDADOS AL 31/03/2026**#DESbordamiento!**

Cifras Expresadas en Pesos

RUBROS	VALORES AL COMIENZO DEL EJERCICIO	ALTAS	BAJAS	VALORES AL CIERRE DEL EJERCICIO	DEPRECIACIONES					NETO RESULTANTE AL 31/12/2025	NETO RESULTANTE AL 31/12/2024
					ACUMUL. AL COMIENZO DEL EJERCICIO	BAJAS	DEL EJERCICIO		ACUMUL. AL CIERRE DEL EJERCICIO		
							ALIC. ANUAL	MONTO			
REGISTRO DE DOMINIO	47.334.227,12	0,00	0,00	47.334.227,12	46.237.878,92	0,00	20%	178.360,66	46.416.239,58	917.987,54	1.096.348,20
TOTALES	47.334.227,12	0,00	0,00	47.334.227,12	46.237.878,92	0,00	-	178.360,66	46.416.239,58	917.987,54	1.096.348,20

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

Véase nuestro informe de fecha 12 de mayo 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	ÚLTIMOS ESTADOS CONTABLES											
	FECHA DE CIERRE	CAPITAL SOCIAL	AJUSTE DE CAPITAL	RESERVAS	RESULTADOS NO ASIGNADOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	PATRIMONIO NETO	PORCENTAJE DE PARTICIPACION EN EL RDO.	RESULTADO PROPORCIONAL AL 31/03/2026	RESULTADO PROPORCIONAL AL 31/03/2025	VALOR PATRIMONIAL PROPORCIONAL AL 31/03/2026	VALOR PATRIMONIAL PROPORCIONAL AL 31/12/2025
		\$	\$	\$	\$	\$	\$	%	\$	\$	\$	\$
Córdoba Roars S.A.	31/03/2026	9.536.705,78	3.168.640.063,04	530.077.349,77	(1.034.390.326,26)	(109.789.207,19)	2.564.074.585,14	100%	(109.789.207,19)	(174.913.462,50)	2.564.074.585,14	2.673.863.792,21
TOTALES	-	9.536.705,78	3.168.640.063,04	530.077.349,77	(1.034.390.326,26)	(109.789.207,19)	2.564.074.585,14	-	(109.789.207,19)	(174.913.462,50)	2.564.074.585,14	2.673.863.792,21

Véase nuestro informe de fecha 12 de mayo 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 TRES MESES INICIADO EL 01/01/2026 Y FINALIZADO EL 31/03/2026
Comparativo con el período intermedio de tres meses iniciado el 01/01/2025 y finalizado el 31/03/2025
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras Expresadas en Pesos

	<u>31/03/2026</u>	<u>31/03/2025</u>
Existencia Inicial de Bs. de Cambio (Nota 3.7)	216.607.854.131,70	217.760.817.214,63
RECPAM de existencia inicial de Bs. de Cambio	(14.270.516.094,94)	(67.443.042.826,55)
Incorporaciones del ejercicio	25.789.490.120,17	18.074.099.298,71
Existencia Final de Bs. de Cambio (Nota 3.7)	(215.764.356.124,04)	(159.668.722.396,66)
Costo de Ventas	<u>12.362.472.032,89</u>	<u>8.723.151.290,13</u>

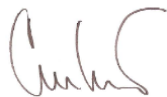
Las Notas y los Anexos que se acompañan, forman parte integrante de estos Estados Contables.

Véase nuestro informe de fecha 12 de mayo de 2026

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

EDISUR S.A.

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

ANEXO G

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA CONSOLIDADOS AL 31/03/2026

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

RUBRO	MONTO Y CLASE DE MONEDA AL 31/03/2026	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 2.683.434,92	1.355,00	3.636.054.316,60	USD 3.183.839,51	1.430,00	4.552.890.499,30	4.982.787.646,56
Bancos	USD 51.813,77	1.355,00	70.207.658,35	USD 77.966,03	1.430,00	111.491.422,90	122.018.766,94
Fondos fijos	USD 293,93	1.355,00	398.276,38	USD 239,86	1.430,00	342.999,80	375.388,05
Fondos en custodia/ctas. comitentes	USD 210.992,91	1.355,00	285.895.391,45	USD 96.392,98	1.430,00	137.841.961,40	150.857.399,83
INVERSIONES FINANCIERAS							
Fondos comunes de inversion	USD 154.112,14	1.355,00	208.821.949,70	USD 224.145,80	1.430,00	320.528.494,00	350.793.725,55
CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES EN MONEDA							
Deudores por Ventas	USD 383.835,00	1.355,00	520.096.425,00	USD 400.345,00	1.430,00	572.493.350,00	626.549.835,22
Deudores por Ventas a Plazo	USD 692.100,72	1.355,00	937.796.475,60	USD 844.968,72	1.430,00	1.208.305.269,60	1.322.396.963,33
OTRAS CUENTAS POR COBRAR EN MONEDA							
Intereses descontados a devengar	USD 299.602,86	1.355,00	405.961.869,03	USD 290.552,90	1.430,00	415.490.646,72	454.722.480,60
TOTAL ACTIVO	USD 4.476.186,25		6.065.232.362,11	USD 5.118.450,80		7.319.384.643,72	8.010.502.206,08
PASIVO							
PASIVO CORRIENTE							
PROVEEDORES DE BIENES Y SS.							
Provisión Proveedores	USD 6.672,99	1.355,00	9.041.904,97	USD 158,83	1.480,00	235.068,40	257.264,34
Provisión por honorarios y retrib.	USD 6.410,96	1.355,00	8.686.849,32	USD 7.782,67	1.480,00	11.518.356,16	12.605.952,81
Oblig. a Pagar por Compra de Inm.	USD 4.758.000,00	1.405,00	6.684.990.000,00	USD 0,00	1.480,00	0,00	0,00
PRÉSTAMOS Y OTROS PASIVOS FINANCIEROS							
Obligaciones Negociables	USD 1.500.000,00	1.405,00	2.107.500.000,00	USD 1.500.000,00	1.480,00	2.220.000.000,00	2.429.618.849,18
Intereses Deveng. Oblig. Negoc.	USD 99.845,89	1.405,00	140.283.476,03	USD 24.332,19	1.480,00	36.011.643,84	39.411.967,86
Documentos a Pagar	USD 4.758.000,00	1.405,00	6.684.990.000,00	USD 4.879.500,00	1.480,00	7.221.660.000,00	7.903.550.116,40
PASIVO NO CORRIENTE							
PRÉSTAMOS Y OTROS PASIVOS FINANCIEROS							
Obligaciones Negociables	USD 2.000.000,00	1.405,00	2.810.000.000,00	USD 2.000.000,00	1.480,00	2.960.000.000,00	3.239.491.798,91
Documentos a Pagar	USD 1.180.000,00	1.405,00	1.657.900.000,00	USD 1.500.000,00	1.480,00	2.220.000.000,00	2.429.618.849,19
TOTAL PASIVO	USD 14.308.929,84		20.103.392.230,32	USD 9.911.773,69		14.669.425.068,40	16.054.554.798,69

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

Referencias:

USD = Dólares Estadounidenses

Véase nuestro informe de fecha 12 de mayo 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 TRES MESES INICIADO EL 01/01/2026 Y FINALIZADO EL 31/03/2026
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

Cifras Expresadas en Pesos

RUBROS	GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	TOTALES AL 31/03/2026	TOTALES AL 31/03/2025
Sueldos	140.075.765,52	305.412.342,03	445.488.107,55	202.401.887,78
Cargas sociales	33.665.023,15	72.350.042,59	106.015.065,74	49.307.195,98
Capacitación	11.482.661,60	5.420.826,54	16.903.488,14	3.812.547,79
Honorarios profesionales	0,00	87.855.932,30	87.855.932,30	98.159.006,37
Honorarios por servicios	0,00	117.530,65	117.530,65	1.747.887,93
Gastos Institucionales	70.181.456,48	0,00	70.181.456,48	35.493.777,22
Impresos, papelería y útiles	9.592.410,98	23.105.538,00	32.697.948,98	4.741.180,07
Alquileres pagados	0,00	0,00	0,00	1.279.967,09
Comunicaciones	519.652,43	8.314.868,28	8.834.520,71	10.864.233,41
Depreciaciones	4.228.315,20	132.322.671,05	136.550.986,25	137.812.210,37
Seguros	3.377.848,14	195.554,80	3.573.402,94	16.783.395,54
Movilidad y viáticos	1.161.400,85	12.459.141,96	13.620.542,81	12.350.770,44
Gastos de oficina	10.320.174,32	65.696.476,85	76.016.651,17	31.832.758,08
Gastos de post-venta	59.696.718,29	0,00	59.696.718,29	62.964.945,88
Eventos	14.945.220,12	0,00	14.945.220,12	2.709.429,31
Gastos Generales	87.623.100,57	177.763.072,35	265.386.172,92	246.958.818,06
Otros gastos	72.859.579,62	4.602.900,72	77.462.480,34	126.762.885,38
Imp. s/los Ing. Brutos	348.309.762,75	1.607.550,88	349.917.313,63	64.500.204,46
Contrib. Com. Ind. Mun. Cba.	218.242.885,72	2.968.775,65	221.211.661,37	49.769.894,15
Impuestos y tasas vs.	69.607.462,12	74.338.145,50	143.945.607,62	50.088.841,50
Servicios varios	97.241.456,53	297.920,25	97.539.376,78	76.536.614,68
Publicidad	6.063.382,42	0,00	6.063.382,42	99.795.583,17
Timbrados varios	0,00	100.500,00	100.500,00	0,00
Comisión fiduciaria	0,00	19.725.407,48	19.725.407,48	0,00
Comisiones	0,00	10.897.418,95	10.897.418,95	0,00
Gastos de escribanía	175.500,00	2.075.250,49	2.250.750,49	0,00
Expensas y seguridad	172.855.478,31	10.437.884,91	183.293.363,22	0,00
Amortizaciones	553.077,61	0,00	553.077,61	0,00
Servicios básicos	0,00	3.657.909,65	3.657.909,65	0,00
TOTALES AL 31/03/2026	1.432.778.332,73	1.021.723.661,88	2.454.501.994,61	--
TOTALES AL 31/03/2025	729.033.064,45	657.640.970,21	--	1.386.674.034,66

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

Véase nuestro informe de fecha 12 de mayo de 2026

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

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

HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente