

EDISUR SUBSIDIARIA II S.A.U.

ESTADOS CONTABLES
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

EDISUR SUBSIDIARIA II S.A.U.

Estados contables correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Índice

- * Carátula de los Estados Contables
- * Estado de Situación Patrimonial
- * Estado de Resultados
- * Estado de Evolución del Patrimonio Neto
- * Estado de Flujo de Efectivo
- * Notas 1 a 11
- * Anexos I y II
- * Informe de Revisión del Auditor Independiente

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

DENOMINACIÓN DE LA SOCIEDAD: EDISUR SUBSIDIARIA II S.A.U.	
DOMICILIO LEGAL:	Suipacha 1360/1362 - 5° piso - dpto. "A" - Ciudad Autónoma de Buenos Aires
C.U.I.T.:	30-71240897-5
OBJETO SOCIAL:	Actividades de Inversión
ESTATUTO:	Escritura Nro. 46 Fecha: 28 de marzo de 2018
INSCRIPCIÓN EN INSPECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA	Nro. de registro: 1.926.243 Fecha: Del Estatuto Social: 29 de agosto de 2018 De la última modificación: ---- Número: Del Estatuto Social: 16251 del libro 91 de S.A. De la última modificación: ----
FINALIZACIÓN DEL PLAZO DE DURACIÓN DE LA SOCIEDAD	Fecha: 28 de agosto de 2117
SOCIEDAD CONTROLANTE:	Denominación: EDISUR S.A. Domicilio legal: Av. Rogelio Nores Martinez 2649 - 8° B - Córdoba Actividad principal: Construcción, comercialización y admin. de inmuebles Participación sobre el Patrimonio y los votos: 100%

COMPOSICIÓN DEL CAPITAL				
<u>ACCIONES ORDINARIAS</u>	<u>VN</u>	<u>VOTOS</u>	<u>SUSCRITO</u>	<u>INTEGRADO</u>
CANTIDAD:	\$		\$	\$
100.000	1	1	100.000	100.000

EDISUR SUBSIDIARIA II S.A.U.

Suipacha 1360/1362 - 5° piso - dpto. "A" - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 30/09/2025

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

Cifras expresadas en Pesos

ACTIVO	30/09/2025	31/12/2024	PASIVO	30/09/2025	31/12/2024
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>			<u>PASIVO CORRIENTE</u>		
Otros créditos (Nota 5.1)	819.560,54	673.445,70	Deudas comerciales (Nota 5.3)	242.000,00	115.548,69
			Cargas fiscales (Nota 5.4)	0,00	22.754,75
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	<u>819.560,54</u>	<u>673.445,70</u>	Otras deudas (Nota 5.5)	12.042.793,13	12.530.618,13
			TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	<u>12.284.793,13</u>	<u>12.668.921,57</u>
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>			<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>		
Inversiones (Nota 5.2 y Anexo I)	1.262.181.552,13	1.373.312.983,16	Cargas fiscales (Nota 5.4)	0,00	12.291,01
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE	<u>1.262.181.552,13</u>	<u>1.373.312.983,16</u>	TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE	<u>0,00</u>	<u>12.291,01</u>
			TOTAL DEL PASIVO	<u>12.284.793,13</u>	<u>12.681.212,58</u>
			<u>PATRIMONIO NETO</u>	<u>1.250.716.319,54</u>	<u>1.361.305.216,28</u>
			(S/ Estado respectivo)		
TOTAL DEL ACTIVO	<u>1.263.001.112,67</u>	<u>1.373.986.428,86</u>	TOTAL DEL PASIVO Y PATRIM. NETO	<u>1.263.001.112,67</u>	<u>1.373.986.428,86</u>

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

Véase mi informe de fecha 7 de noviembre de 2025



Pablo L. Crespo
Contador Público U.N.C.
C.P.C.E.C.A.B.A.
Tomo 331 - Folio 245

EDISUR SUBSIDIARIA II S.A.U.

Suipacha 1360/1362 - 5° piso - dpto. "A" - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

ESTADO DE RESULTADOS

Correspondiente al período de nueve meses iniciado el 01/01/2025 y finalizado el 30/09/2025

Comparativo con el período de nueve meses iniciado el 01/01/2024 y finalizado el 30/09/2024 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

	<u>30/09/2025</u>	<u>30/09/2024</u>
Resultado de inversiones en entes relacionados (Nota 6)	(111.131.431,00)	(460.731.229,46)
Resultados financieros y por tenencia (incluyendo RECPAM) (Nota 5.6)	2.273.189,85	8.143.249,32
Gastos de administración (Anexo II)	(1.552.762,33)	(2.399.460,15)
Resultado del período antes del impuesto a las ganancias	<u>(110.411.003,48)</u>	<u>(454.987.440,29)</u>
Impuesto a las ganancias (Nota 7)	(177.893,26)	(739.533,17)
Resultado del período: (Pérdida)	<u>(110.588.896,74)</u>	<u>(455.726.973,46)</u>

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

Véase mi informe de fecha 7 de noviembre de 2025



Pablo L. Crespo
Contador Público U.N.C.
C.P.C.E.C.A.B.A.
Tomo 331 - Folio 245

EDISUR SUBSIDIARIA II S.A.U.

Suipacha 1360/1362 - 5° piso - dpto. "A" - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO

Correspondiente al período de nueve meses iniciado el 01/01/2025 y finalizado el 30/09/2025

Comparativo con el período de nueve meses iniciado el 01/01/2024 y finalizado el 30/09/2024 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

RUBROS	Aportes de los Propietarios			Resultados Acumulados						Total del Patrimonio Neto 30/09/2025	Total del Patrimonio Neto 30/09/2024
	Capital Suscripto (Nota 4)	Ajuste al capital	Total	Reservas				Resultados No Asignados	Total Resultados Acumulados		
				Reserva Legal	Reserva Especial	Reserva Factultativa	Total				
Saldos al inicio del período reexpresados	100.000,00	7.419.570,59	7.519.570,59	1.503.913,94	1.538.478.038,94	240.371.929,16	1.780.353.882,04	(426.568.236,35)	1.353.785.645,69	1.361.305.216,28	1.800.021.912,89
Absorción de resultados (1)					(186.196.307,19)	(240.371.929,16)	(426.568.236,35)	426.568.236,35	0,00	0,00	0,00
Resultado del período: (Pérdida)								(110.588.896,74)	(110.588.896,74)	(110.588.896,74)	(455.726.973,46)
Saldos al cierre del periodo	100.000,00	7.419.570,59	7.519.570,59	1.503.913,94	1.352.281.731,75	0,00	1.353.785.645,69	(110.588.896,74)	1.243.196.748,95	1.250.716.319,54	1.344.294.939,43

(1) Según Acta de Asamblea de fecha 04/04/2025.-

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

Véase mi informe de fecha 7 de noviembre de 2025

Pablo L. Crespo
Contador Público U.N.C.
C.P.C.E.C.A.B.A.
Tomo 331 - Folio 245

EDISUR SUBSIDIARIA II S.A.U.

Suipacha 1360/1362 - 5° piso - dpto. "A" - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**Correspondiente al período de nueve meses iniciado el 01/01/2025 y finalizado el 30/09/2025****Comparativo con el período de nueve meses iniciado el 01/01/2024 y finalizado el 30/09/2024 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

Cifras expresadas en Pesos

	<u>30/09/2025</u>	<u>30/09/2024</u>
<u>VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>		
Efectivo al inicio	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Efectivo al cierre	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Aumento neto del efectivo	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<u>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL PERÍODO</u>		
<u>ACTIVIDADES OPERATIVAS</u>		
Resultado del período: (Pérdida)	(110.588.896,74)	(455.726.973,46)
Impuesto a las ganancias devengado	177.893,26	739.533,17
Intereses devengados	1.559,00	689,09
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:		
Cambios en Activos y Pasivos Operativos:		
(Aumento) / Disminución en Otros créditos	(146.114,84)	273.792,00
Aumento / (Disminución) en Deudas comerciales	126.451,31	(1.743,13)
(Disminución) en Otras deudas	(487.825,00)	(2.057.569,33)
(Disminución) en Cargas fiscales	(212.939,02)	(3.958.269,59)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) las Actividades Operativas	<u>(111.129.872,03)</u>	<u>(460.730.541,25)</u>
<u>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>		
Inversiones en entes relacionados	111.131.431,03	460.731.230,34
Flujo neto de efectivo generado por las Actividades de Inversión	<u>111.131.431,03</u>	<u>460.731.230,34</u>
<u>ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u>		
Intereses sobre deudas pagados en el período	(1.559,00)	(689,09)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) las Actividades de Financiación	<u>(1.559,00)</u>	<u>(689,09)</u>
AUMENTO NETO DEL EFECTIVO	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

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

Véase mi informe de fecha 7 de noviembre de 2025

Pablo L. Crespo
Contador Público U.N.C.
C.P.C.E.C.A.B.A.
Tomo 331 - Folio 245

EDISUR SUBSIDIARIA II S.A.U.

Suipacha 1360/1362 - 5° piso - dpto. "A" - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al período de nueve meses iniciado el 01/01/2025 y finalizado el 30/09/2025

Cifras expresadas en Pesos

NOTA 1 - ANTECEDENTES

La Sociedad Anónima Unipersonal denominada **EDISUR SUBSIDIARIA II S.A.U.** es continuadora de la Sociedad Limitada Unipersonal constituida en la Ciudad de Madrid, España, bajo la denominación de **MESADER INVERSIONES S.L.**, el día 28 de febrero de 2007.

El 13 de julio de 2017, la Administradora Única de la Sociedad suscribió un proyecto de traslado del domicilio social al extranjero (calle Suipacha 1360/1362, piso 5°, dpto. "A", Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina).

Con fecha 27 de octubre de 2017 la Administradora Única de la Sociedad otorgó escritura pública del acuerdo del Socio Único de la Sociedad por el que se consigna la decisión de aprobar el proyecto de traslado internacional del domicilio social de la Sociedad y del traslado del domicilio que resulta del mismo.

Durante el ejercicio 2018, el mencionado traslado ha finalizado el proceso de inscripción ante las autoridades de contralor de la República Argentina.

NOTA 2 - BASES PARA LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES

2.1 - Normas aplicadas

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

2.2 - Unidad de medida

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

A partir del 16/04/2014, fecha en la cual se aprobó mediante Resolución C.D. N° 20/2014 del C.P.C.E. CABA, la Resolución Técnica N° 39 y la interpretación N° 8 de la F.A.C.P.C.E., la necesidad de reanudar el proceso de reexpresión viene indicada por el cumplimiento de las condiciones estipuladas en la Sección 3.1 de la R.T. 17.

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

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

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

- El ente optó por exponer en una misma línea los "Resultados financieros y por tenencia (incluyendo Resultados por Exposición al Cambio en el Poder Adquisitivo de la Moneda - RECPAM) en el estado de resultados, de acuerdo a la sección IV.B9. de la R.T. 6.

- El ente optó por no informar la composición de la causa del estado de flujo de efectivo identificada como "resultados financieros y por tenencia generados por el Efectivo y Efectivo Equivalente" requerida por la Interpretación N° 2 del Centro de Estudios Científicos y Técnicos (C.E.C. y T.) de F.A.C.P.C.E.

- De acuerdo con la sección 3.8A. de la Resol. J.G. N° 539/18, el ente optó por no presentar la conciliación entre el impuesto a las ganancias incluido en el estado de resultados y el impuesto a las ganancias "teórico".

Limitaciones que las simplificaciones utilizadas podrían provocar en la información contenida en los estados contables:

- La no apertura de los resultados financieros y por tenencia (incluido el RECPAM) genera la imposibilidad de determinar las magnitudes reales de los diferentes componentes de los resultados financieros y por tenencia, ni tampoco las magnitudes nominales ajustadas por inflación de los mismos y el efecto del RECPAM sobre dichos resultados. Esta limitación también impide la determinación de ciertos ratios financieros, tales como el rendimiento de los activos financieros, el costo de endeudamiento, el efecto "palanca", etc.

Véase mi informe de fecha 8 de agosto de 2025



Pablo L. Crespo
Contador Público U.N.C.
C.P.C.E.C.A.B.A.
Tomo 331 - Folio 245

EDISUR SUBSIDIARIA II S.A.U.

Suipacha 1360/1362 - 5° piso - dpto. "A" - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al período de nueve meses iniciado el 01/01/2025 y finalizado el 30/09/2025

Cifras expresadas en Pesos

NOTA 2 - BASES PARA LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

2.3 - 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 exponen los saldos al 30 de septiembre de 2025 y en la segunda la siguiente información comparativa (expresada en moneda homogénea de fecha de cierre):

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

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

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

A los efectos de la presentación comparativa, se efectuaron 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.

NOTA 3 - PRINCIPALES CRITERIOS DE MEDICIÓN

A continuación se indican las políticas contables de mayor relevancia utilizadas en la preparación de los estados contables:

3.1 - Créditos y Deudas

Créditos y Deudas en moneda nacional se registraron por sus valores nominales incluyendo, de corresponder, los intereses devengados hasta el cierre del período, estimando la Sociedad que estos valores nominales no difieren significativamente de los valores descontados.

3.2 - Inversiones

Las participaciones permanentes en entes relacionados fueron valuadas mediante el método del valor patrimonial proporcional, tomando como base los estados contables de las sociedades emisoras preparados siguiendo las mismas normas contables utilizadas por la Sociedad, según se detalla en el Anexo I. Los mencionados estados contables sobre los que se aplica el método del valor patrimonial proporcional fueron confeccionados a la misma fecha de cierre que los presentes estados contables y abarcan igual período de tiempo.

NOTA 4 - CAPITAL SOCIAL

Se detalla a continuación el estado del capital vigente al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024:

	<u>30/09/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Suscripto:	100.000,00	100.000,00
Integrado:	100.000,00	100.000,00

NOTA 5 - COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

La composición de los principales rubros al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	<u>30/09/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
5.1 - Otros créditos		
Créditos impositivos	618.817,53	428.606,98
Sociedades Art. 33 Ley 19.550 (Nota 10)	200.743,01	244.838,72
Total Otros créditos	<u>819.560,54</u>	<u>673.445,70</u>
5.2 - Inversiones		
No corrientes		
Participaciones permanentes en sociedades (Anexo I)	1.262.181.552,13	1.373.312.983,16
Total inversiones	<u>1.262.181.552,13</u>	<u>1.373.312.983,16</u>

Véase mi informe de fecha 8 de agosto de 2025

Pablo L. Crespo
Contador Público U.N.C.
C.P.C.E.C.A.B.A.
Tomo 331 - Folio 245

EDISUR SUBSIDIARIA II S.A.U.

Suipacha 1360/1362 - 5° piso - dpto. "A" - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al período de nueve meses iniciado el 01/01/2025 y finalizado el 30/09/2025

Cifras expresadas en Pesos

NOTA 5 - COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (CONTINUACIÓN)

	30/09/2025	31/12/2024
5.3 - Deudas comerciales		
Proveedores	242.000,00	115.548,69
Total Deudas comerciales	242.000,00	115.548,69
5.4 - Cargas fiscales		
Corrientes		
Sicore a Pagar	0,00	22.754,75
Provisión impuesto a las ganancias a pagar	190.184,27	876.432,14
Menos: Anticipos a las ganancias	(190.184,27)	(876.432,14)
Subtotal imp. a las ganancias a pagar	0,00	0,00
Subtotal deudas fiscales corrientes	0,00	22.754,75
No corrientes		
Pasivo por impuesto diferido (Nota 7)	0,00	12.291,01
Subtotal deudas fiscales no corrientes	0,00	12.291,01
Total Cargas fiscales	0,00	35.045,76
5.5 - Otras deudas		
Sociedades Art. 33 Ley 19.550 (Nota 10)	12.042.793,13	12.530.618,13
Total Otras deudas	12.042.793,13	12.530.618,13

5.6 - Resultados financieros y por tenencia (incluyendo RECPAM)

	30/09/2025	30/09/2024
Resultados financieros y por tenencia (incluyendo RECPAM)	2.273.189,85	8.143.249,32
Total Resultados financieros y por tenencia	2.273.189,85	8.143.249,32

NOTA 6 - RESULTADOS POR PARTICIPACIONES EN ENTES RELACIONADOS

A continuación se detallan los resultados contables por participación en sociedades al 30 de septiembre de 2025:

Concepto	Resultado contable al 30/09/2025	Resultado contable al 30/09/2024
Córdoba Roars S.A.	(111.131.431,00)	(460.731.229,46)
Total	(111.131.431,00)	(460.731.229,46)

NOTA 7 - IMPUESTO A LAS GANANCIAS

La Sociedad aplica el método de lo diferido para reconocer los efectos contables del impuesto a las ganancias. En base a dicho método, se reconocen como activos o pasivos por impuesto diferido el efecto fiscal futuro de los quebrantos impositivos y de las diferencias temporarias derivadas de las diferencias de valuación contable e impositiva de activos y pasivos.

Los activos por impuesto diferido son reconocidos contablemente únicamente en la medida de su probable recuperabilidad.

El detalle de los principales componentes de impuesto diferido es el siguiente:

	30/09/2025	31/12/2024
Activo por impuesto diferido:		
Quebrantos impositivos	0,00	0,00
Subtotal activo por impuesto diferido	0,00	0,00
Pasivo por impuesto diferido:		
Ajuste por inflación impositivo diferido	0,00	(12.291,01)
Subtotal pasivo por impuesto diferido	0,00	(12.291,01)
Total impuesto diferido neto (pasivo)	0,00	(12.291,01)

Véase mi informe de fecha 8 de agosto de 2025

Pablo L. Crespo
Contador Público U.N.C.
C.P.C.E.C.A.B.A.
Tomo 331 - Folio 245

EDISUR SUBSIDIARIA II S.A.U.

Suipacha 1360/1362 - 5° piso - dpto. "A" - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al período de nueve meses iniciado el 01/01/2025 y finalizado el 30/09/2025

Cifras expresadas en Pesos

NOTA 7 - IMPUESTO A LAS GANANCIAS (CONTINUACIÓN)

El cargo por impuesto a las ganancias imputado a resultados del período incluye tanto la provisión contable determinada sobre bases fiscales (impuesto corriente), como las variaciones de los saldos de las cuentas de impuestos diferidos. El desglose del mismo es el siguiente:

	30/09/2025	30/09/2024
Impuesto corriente	(190.184,27)	(1.269.748,03)
Variación neta del impuesto diferido	12.291,01	530.214,86
Total Imp. a las ganancias imputado a resultados	(177.893,26)	(739.533,17)

NOTA 8 - PLAZOS Y TASAS DE INTERÉS DE CRÉDITOS Y DEUDAS A COBRAR Y A PAGAR

Los créditos y deudas a cobrar y a pagar al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 no devengan ningún tipo de interés ni actualización o renta y su plazo estimado de cobro o pago, es el siguiente:

PLAZOS	30/09/2025		31/12/2024	
	Créditos	Deudas	Créditos	Deudas
CON PLAZO				
VENCIDO	0,00	0,00	0,00	0,00
A VENCER				
Hasta 3 meses	0,00	242.000,00	0,00	138.303,44
De 3 a 6 meses	0,00	0,00	0,00	0,00
De 7 a 9 meses	0,00	0,00	0,00	0,00
De 10 a 12 meses	0,00	0,00	0,00	0,00
De 1 a 2 años	0,00	0,00	0,00	0,00
De 2 a 3 años	0,00	0,00	0,00	0,00
Más de 3 años	0,00	0,00	0,00	12.291,01
TOTAL A VENCER	0,00	242.000,00	0,00	150.594,45
TOTAL CON PLAZO	0,00	242.000,00	0,00	150.594,45
SIN PLAZO	819.560,54	12.042.793,13	673.445,70	12.530.618,13
TOTAL SIN PLAZO	819.560,54	12.042.793,13	673.445,70	12.530.618,13
TOTAL	819.560,54	12.284.793,13	673.445,70	12.681.212,58

NOTA 9 - SOCIEDAD CONTROLANTE

La sociedad Edisur S.A. posee el 100 % del capital social y derecho a voto de Edisur Subsidiaria II S.A.U.

NOTA 10 - PARTES RELACIONADAS

Los saldos con las sociedades relacionadas al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 eran los siguientes:

Entes relacionados	Carácter	Otros créditos		Otras deudas	
		30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Edisur S.A.	Controlante	0,00	0,00	11.776.158,92	12.205.414,39
Edisur Subsidiaria I S.A.U.	Vinculada	0,00	0,00	266.634,21	325.203,74
Córdoba Roars S.A.	Controlada	200.743,01	244.838,72	0,00	0,00
Totales		200.743,01	244.838,72	12.042.793,13	12.530.618,13

NOTA 11 - HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

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 mi informe de fecha 8 de agosto de 2025

Pablo L. Crespo
Contador Público U.N.C.
C.P.C.E.C.A.B.A.
Tomo 331 - Folio 245

EDISUR SUBSIDIARIA II S.A.U.

Suipacha 1360/1362 - 5° piso - dpto. "A" - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Anexo I

INVERSIONES EN ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN OTRAS SOCIEDADES

Correspondiente al período de nueve meses iniciado el 01/01/2025 y finalizado el 30/09/2025

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

Cifras expresadas en Pesos

EMISOR Y CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES	Cantidad de acciones	Valor nominal de las acciones	Resultado del período (Pérdida)	Patrimonio neto	Porcentaje de tenencia accionaria	Resultado proporcional 30/09/2025	Resultado proporcional 30/09/2024	Valor patrimonial proporcional 30/09/2025	Valor patrimonial proporcional 31/12/2024
		\$	\$	\$	%	\$	\$	\$	\$
INVERSIONES NO CORRIENTES									
SOCIEDADES ART. 33 LEY 19.550									
Córdoba Roars S.A.	100.000	1,00	(222.262.862,00)	2.524.363.104,00	50,00%	(111.131.431,00)	(460.731.229,46)	1.262.181.552,13	1.373.312.983,16
TOTALES						(111.131.431,00)	(460.731.229,46)	1.262.181.552,13	1.373.312.983,16

Véase mi informe de fecha 7 de noviembre de 2025



Pablo L. Crespo
Contador Público U.N.C.
C.P.C.E.C.A.B.A.
Tomo 331 - Folio 245

EDISUR SUBSIDIARIA II S.A.U.

Suipacha 1360/1362 - 5° piso - dpto. "A" - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Anexo II

INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. 64 INC. B DE LA LEY 19.550 SOBRE GASTOS
Correspondiente al período de nueve meses iniciado el 01/01/2025 y finalizado el 30/09/2025
Comparativo con el período de nueve meses iniciado el 01/01/2024 y finalizado el 30/09/2024
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

RUBROS	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	TOTALES 30/09/2025	TOTALES 30/09/2024
Gastos de oficina	0,00	0,00	0,00
Honorarios por servicios	1.552.762,33	1.552.762,33	0,00
Gastos de escribanía	0,00	0,00	2.399.460,15
IVA crédito fiscal no computable	0,00	0,00	0,00
TOTALES al 30/09/2025	1.552.762,33	1.552.762,33	-.-
TOTALES al 30/09/2024	2.399.460,15	-.-	2.399.460,15

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

Véase mi informe de fecha 7 de noviembre de 2025



Pablo L. Crespo
Contador Público U.N.C.
C.P.C.E.C.A.B.A.
Tomo 331 - Folio 245

INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

Señores Directores de
EDISUR SUBSIDIARIA II S.A.U.
CUIT 30-71240897-5
Domicilio Legal: Suipacha 1360/1362 - 5º piso "A"
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

I- Informe sobre los estados contables de períodos intermedios

a) Introducción

He revisado los estados contables adjuntos de **EDISUR SUBSIDIARIA II S.A.U.**, que comprenden el estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2025, el estado de resultados, el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo correspondientes al período de nueve meses terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas N° 1 a 11 y los anexos I y II.

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

b) Responsabilidad de la dirección en relación con los estados contables

La Dirección de la entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos correspondientes al período intermedio mencionado precedentemente de conformidad con las normas contables profesionales argentinas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas y aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de los estados contables libres de incorrecciones significativas.

c) Responsabilidad del auditor

Mi responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre los estados contables adjuntos basada en mi revisión. He llevado a cabo mi revisión de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Una revisión de los estados contables de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no me permite obtener seguridad de que tome conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expreso opinión de auditoría.

///

///

d) Conclusión

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

II- Información especial sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

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

b) Según surge de los registros contables de la entidad, al 30 de septiembre de 2025 no existía deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 07 de noviembre de 2025.



PABLO L. CRESPO
Contador Público U.N.C.
C.P.C.E.C.A.B.A.
Tomo 331 – Folio 245

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de noviembre de 2025

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc. D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional con los datos que a continuación se detallan:

Fecha de intervención: 07/11/2025

Referida a: E.E.C.C. - Períodos Intermedios - Intermedio Individual

Perteneciente a: EDISUR SUBSIDIARIA II SAU S.A.

CUIT: 30-71240897-5

Fecha de Cierre: 30/09/2025

Monto total del Activo: \$1.263.001.112,67

Intervenida por: Dr. PABLO LUIS CRESPO

Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. D. 34/24, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del Matriculado

Dr. PABLO LUIS CRESPO

Contador Público (Universidad Nacional de Córdoba)

CPCECABA T° 331 F° 245



Esta actuación profesional ha sido aprobada por el profesional interviniente a través del Servicio de Legalizaciones Web, y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de acuerdo al Reglamento de Legalizaciones de Actuaciones Profesionales (Res. C.D. 34/24).

Se puede constatar la validez del documento ingresando a <https://legalizaciones.consejo.org.ar/validar> y declarando el código indicado en el recuadro de la derecha o escaneando el QR.

LEGALIZACIÓN N°

820737

**CÓDIGO DE
VERIFICACIÓN**
znkicypw

