

ECIPSA HOLDING S.A.

Estados Contables

Correspondientes al ejercicio económico N° 26 iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024.

ECIPSA HOLDING S.A.

EJERCICIO ECONÓMICO N° 26

Iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024

ÍNDICE

Carátula

Memoria

Estados contables básicos

Estado de situación patrimonial

Estado de resultados

Estado de evolución del patrimonio neto

Estado de flujo de efectivo

Notas a los estados contables

Anexo A – Bienes de uso

Anexo A.2 – Propiedades de inversión

Anexo B – Activos intangibles

Anexos C.1 y C.2 – Participaciones permanentes en entidades

Anexo D – Otras inversiones

Anexo E – Previsiones

Anexo G – Activos y pasivos en moneda extranjera

Anexo H – Información sobre rubros de gastos y su aplicación (Art. 64, I, Inc. b) ley 19.550)

Estados contables consolidados

Estado de situación patrimonial consolidado

Estado de resultados consolidado

Estado de flujo de efectivo consolidado

Notas a los estados contables consolidados

Informe de los Auditores Independientes

Informe de la Comisión Fiscalizadora

Denominación de la Sociedad:

ECIPSA HOLDING S.A.

Domicilio legal: Av. Corrientes 880 – Piso 2 Oficina C – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

ANTECEDENTES

Actividad principal: desarrollista inmobiliario.

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio: 6 de julio de 1998

Número de registro en la Inspección General de Justicia: 5208

Fecha de finalización del plazo de duración: 6 de julio de 2097

EJERCICIO ECONÓMICO N° 26

ESTADOS CONTABLES

Iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024.

CAPITAL SOCIAL: \$ 14.176.390 (expresado en moneda nominal)

Composición del Capital Social (Nota 4):

Acciones	Votos por acción	Suscripto	Integrado
14.176.390 acciones ordinarias Clase A de V.N.\$ 1 cada una	5	14.176.390	14.176.390

ECIPSA HOLDING S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL, ESTADO DE RESULTADOS, ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO Y ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

ECIPSA HOLDING S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL

Al 31 de diciembre de 2024, comparativo con el ejercicio anterior (en moneda constante – pesos – Nota 2.3)

ACTIVO	31.12.2024	31.12.2023	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31.12.2024	31.12.2023
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (Nota 3.1)	154.481.339	1.617.073.004	Deudas Comerciales (Nota 3.3)	1.479.964.682	294.887.996
Inversiones temporarias (Anexo D)	2.026.102	-	Préstamos (Nota 3.4.1)	2.013.330.608	227.061.838
Otros créditos (Nota 3.2.1)	3.980.084.091	1.621.191.437	Remuneraciones y cargas sociales (Nota 3.5)	76.509.356	39.231.010
			Cargas fiscales (Nota 3.6.1)	116.384.412	3.849.383
			Otros pasivos (Nota 3.7.1)	4.705.081.935	3.478.567.353
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	4.136.591.532	3.238.264.441	TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	8.391.270.993	4.043.597.580
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Otros créditos (Nota 3.2.2)	69.279.873	506.298.051	Préstamos (Nota 3.4.2)	7.183.907.683	2.638.706.659
Bienes de uso (Anexo A.1)	102.865.006	119.914.604	Cargas fiscales (Nota 3.6.2)	167.434.214	-
Propiedades de inversión (Anexo A.2)	870.682.128	874.388.408			
Activos intangibles (Anexo B)	583.735.519	522.963.896			
Participación permanente en sociedades (Anexo C)	27.328.209.262	34.299.385.653	SUBTOTAL DEUDA NO CORRIENTE	7.351.341.897	2.638.706.659
			Previsiones (Anexo E)	1.267.840	2.760.894
			TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE	7.352.609.737	2.641.467.553
			TOTAL DEL PASIVO	15.743.880.730	6.685.065.133
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE	28.954.771.788	36.322.950.612	PATRIMONIO NETO (según estado respectivo)	17.347.482.590	32.876.149.920
TOTAL DEL ACTIVO	33.091.363.320	39.561.215.053	TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	33.091.363.320	39.561.215.053

Las notas y anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025 Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

José María Estevez - Síndico

Contador Público (U.N.C.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky

Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

Por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024 comparativo con el ejercicio anterior
(en moneda constante – pesos – Nota 2.3)

	31.12.2024	31.12.2023
Ingresos por servicios prestados (Nota 4.1)	1.357.695.455	1.651.659.172
Costo de los servicios prestados (Anexo H)	(159.891.465)	(191.850.786)
Resultado bruto	1.197.803.990	1.459.808.386
Resultado de inversiones permanentes (Nota 4.2)	(2.528.395.901)	2.592.133.124
Gastos de administración (Anexo H)	(2.681.199.422)	(3.253.594.455)
Gastos de comercialización (Anexo H)	(306.800.460)	(303.788.270)
Otros ingresos y egresos (Nota 4.3)	(6.912.729)	196.279.286
Resultados financieros y por tenencia (incluye el Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda)	1.183.891.565	168.576.187
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LAS GANANCIAS	(3.141.612.957)	859.414.258
Impuesto a las ganancias (Nota 2.5.j)	(588.890.493)	491.498.036
RESULTADO DEL EJERCICIO	(3.730.503.450)	1.350.912.294

Las notas y anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L..
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

José María Estevez - Síndico
Contador Público (U.N.C.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky
Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO

Por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024 comparativo con el ejercicio anterior (en moneda constante – pesos – Nota 2.3)

RUBROS	APORTES DE LOS PROPIETARIOS		RESULTADOS ACUMULADOS			TOTALES 31/12/2024	TOTALES 31/12/2023
	CAPITAL SOCIAL (Nota 4)	AJUSTE DE CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	RESULTADOS NO ASIGNADOS		
Saldos al inicio del ejercicio	14.176.390	4.299.463.625	862.809.439	29.020.613.528	4.566.985.993	38.764.048.975	37.229.716.301
Ajuste ejercicio anteriores (Nota 9)	-	-	-	-	(5.887.899.055)	(5.887.899.055)	-
Saldos al inicio del ejercicio modificados	14.176.390	4.299.463.625	862.809.439	29.020.613.528	(1.320.913.062)	32.876.149.920	37.229.716.301
Distribución de dividendos ⁽¹⁾	-	-	-	(11.798.163.880)	-	(11.798.163.880)	(5.704.478.675)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	(3.730.503.450)	(3.730.503.450)	1.350.912.294
Saldos al cierre del ejercicio	14.176.390	4.299.463.625	862.809.439	17.222.449.648	(5.051.416.512)	17.347.482.590	32.876.149.920

(1) Dispuesta por Asamblea de Accionistas de fecha 05 de septiembre de 2024

Las notas y anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L..

C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

José María Estevez - Síndico

Contador Público (U.N.C.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky

Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024 comparativo con el ejercicio anterior
(en moneda constante – pesos – Nota 2.3)

	31/12/2024	31/12/2023
VARIACIÓN DE EFECTIVO		
Efectivo al inicio del ejercicio	1.617.073.004	2.082.106.523
Efectivo al cierre del ejercicio (Nota 2.5.n)	156.507.441	1.617.073.004
Disminución neta del efectivo	(1.460.565.563)	(465.033.519)
ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Resultado del ejercicio	(3.730.503.450)	1.350.912.294
Impuesto a las ganancias	588.890.493	(491.498.036)
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las operaciones		
- Depreciación de bienes de uso (Anexo A.1)	40.925.075	25.912.876
- Depreciación propiedades de inversión (Anexo A.2)	3.706.280	3.706.277
- Amortización de activos intangibles (Anexo B)	202.717.411	136.307.372
- Resultado de inversiones permanentes (Nota 4.2)	2.528.395.901	(2.592.133.124)
Cambios en activos y pasivos operativos		
- Otros créditos operativos	(1.921.874.476)	1.303.783.831
- Deudas operativas	1.185.076.686	127.567.052
- Cargas sociales	37.278.346	771.188
- Cargas fiscales	(308.921.250)	(253.856.220)
- Otros pasivos	1.226.514.582	1.855.767.095
- Previsiones	(1.493.054)	(5.836.742)
FLUJO NETO DE EFECTIVO (UTILIZADO EN) / GENERADO POR LAS ACTIVIDADES OPERATIVAS	(149.287.456)	1.461.403.863
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
- Compra de bienes de uso	(23.875.477)	(89.400.553)
- Compra de propiedades de inversión	-	(76.782.887)
- Adquisición de activos intangibles	(263.489.034)	(280.198.509)
- Dividendos cobrados	4.442.780.490	1.943.396.189
FLUJO NETO DE EFECTIVO GENERADO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	4.155.415.979	1.497.014.240
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
- Variación de deuda financiera	6.331.469.794	2.281.027.052
- Distribución de dividendos	(11.798.163.880)	(5.704.478.674)
FLUJO NETO DE EFECTIVO (UTILIZADO EN) LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(5.466.694.086)	(3.423.451.622)
DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO	(1.460.565.563)	(465.033.519)

Las notas y anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L..

C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

José María Estevez - Síndico

Contador Público (U.N.C.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky

Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2024 comparativas con el ejercicio anterior (en moneda constante – pesos – Nota 2.3)

NOTA 1 – ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

ECIPSA HOLDING S.A. (en adelante la “Sociedad”) fue constituida el 17 de junio de 1998 y su actividad principal consiste en la creación y el desarrollo de emprendimientos y sistemas inmobiliarios, por sí o a través de sus sociedades u otras entidades controladas.

El Grupo ECIPSA cuenta con una vasta trayectoria a nivel nacional en el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios de envergadura y ha sido creador de distintos proyectos y sistemas de gran impacto económico, social y arquitectónico en siete (7) provincias del país, tales como “Las Delicias”, “Lomas de los Carolinos”, “El Bosque”, “Valle Escondido”, “ECIPSA Tower”, “Natania”, entre muchos otros.

La Dirección de la Sociedad se caracteriza por su capacidad de innovación constante y su orientación a la acción y mejora continua, en la creación, inversión y desarrollo de emprendimientos, proyectos y sistemas, de alto impacto. En la actualidad la visión y el propósito principal es lograr que las familias de clase media cuenten con oportunidades de acceso cierto y definitivo a la vivienda propia.

La Sociedad es la accionista mayoritaria de CONSTRUIR S.A. (“Construir”) cuya actividad es la construcción, desarrollo y comercialización de viviendas destinados a la clase media.

Construir es la desarrollista, constructora y contratista principal para los sistemas “Natania”. Natania es un sistema de viviendas canalizado a través de fideicomisos inmobiliarios, cuyo principal objetivo consiste en facilitar la adquisición de viviendas para aquellas personas y/o grupos familiares de clase media que no puedan acceder a los sistemas tradicionales de financiamiento. Para ello contempla un esquema de pagos de cuotas mensuales escalonado que responde a una programación realizada a medida de las posibilidades económicas reales de cada fiduciante. En el marco del sistema Natania, Construir ha desarrollado diferentes tipos de viviendas, emprendimientos y loteos, cuyos valores varían de acuerdo con la ubicación geográfica, superficie del terreno y características y comodidades de la vivienda.

NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS

A continuación, se detallan las normas contables más relevantes utilizadas por la Sociedad para la preparación de los presentes estados contables, las que han sido aplicadas uniformemente respecto del ejercicio anterior.

2.1) Preparación y presentación de los estados contables

Los presentes estados contables fueron confeccionados conforme a las normas contables de exposición y valuación contenidas en las Resoluciones Técnicas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (“FACPCE”), aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (“CPCECABA”), con excepción de las normas contenidas en la Resolución Técnica N° 26 (y sus modificatorias) “Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera” (“NIIF”) del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

José María Estevez - Síndico

Contador Público (U.N.C.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky

Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2024 comparativas con el ejercicio anterior (en moneda constante – pesos – Nota 2.3)

NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS (CONT.)

2.1) Preparación y presentación de los estados contables (Cont.)

Los estados contables consolidados se presentan precediendo los estados contables básicos de la Sociedad y constituyen información complementaria que debe ser leída y analizada en forma conjunta con los estados contables básicos. Los estados contables se exponen en pesos sin centavos al igual que las notas y anexos y son preparados en moneda constante (pesos de poder adquisitivo de la fecha de cierre del ejercicio actual), conforme se expone en Nota 2.3.

2.2) Estimaciones contables

La preparación de estados contables a una fecha determinada requiere que la gerencia de la Sociedad realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y de los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio.

La gerencia de la Sociedad realiza estimaciones para poder calcular a un momento dado, por ejemplo, las depreciaciones y amortizaciones, el valor recuperable de los activos, el cargo por impuesto a las ganancias y las provisiones para contingencias. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados contables.

2.3) Unidad de medida

Las normas contables profesionales argentinas establecen que los estados contables deben ser preparados reconociendo los cambios en el poder adquisitivo de la moneda conforme a las disposiciones establecidas en las Resoluciones Técnicas (RT) N° 6 y N° 17, con las modificaciones introducidas por la RT N° 39 y por la Interpretación N° 8, normas emitidas por la F.A.C.P.C.E. Estas normas establecen que la aplicación del ajuste por inflación debe realizarse frente a la existencia de un contexto de alta inflación, el cual se caracteriza, entre otras consideraciones, cuando exista una tasa acumulada de inflación en tres años que alcance o sobrepase el 100%.

Durante el ejercicio económico 2018, la inflación acumulada en tres años se ubicó por encima del 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con las normas contables profesionales mencionadas en forma precedente, la economía argentina debió ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018. La F.A.C.P.C.E confirmó esta situación con la Resolución de su Junta de Gobierno (JG) 539/18.

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L..

C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

José María Estevez - Síndico

Contador Público (U.N.C.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky

Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2024 comparativas con el ejercicio anterior (en moneda constante – pesos – Nota 2.3)

NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS (CONT.)

2.3) Unidad de medida (Cont.)

A su vez, la Ley N° 27.468 (publicada en el Boletín Oficial de la Nación el 4 de diciembre de 2018) modificó el artículo 10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias, estableciendo que la derogación de todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios, no comprende a los estados contables, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (Texto Ordenado en 1984) y sus modificatorias. Asimismo, el mencionado cuerpo legal dispuso la derogación del Decreto N° 1269/2002 del 16 de julio de 2002 y sus modificatorios y delegó en el Poder Ejecutivo Nacional (P.E.N.), a través de sus organismos de contralor, establecer la fecha a partir de la cual surtirán efecto las disposiciones citadas en relación con los estados financieros que les sean presentados. Por lo tanto, mediante su Resolución General 10/2018 (publicada en el Boletín Oficial de la Nación el 28 de diciembre de 2018), la Inspección General de Justicia (I.G.J.) dispuso que las entidades emisoras sujetas a su fiscalización apliquen a los estados contables anuales, por períodos intermedios y especiales, que cierren a partir del 31 de diciembre de 2018 inclusive, el método de reexpresión de estados contables en moneda homogénea que les corresponda (en el caso de la Sociedad, conforme lo establecido por la Resolución Técnica N° 6 de la F.A.C.P.C.E.). Por lo tanto, los presentes estados contables al 31 de diciembre de 2023 fueron reexpresados.

De acuerdo con las normas contables profesionales argentinas, los estados contables de una entidad en un contexto considerado de alta inflación deben presentarse en términos de la unidad de medida vigente a la fecha de dichos estados contables. Todos los montos incluidos en el balance general, que no se informen en términos de la unidad de medida a la fecha de los estados contables, deben actualizarse aplicando un índice de precios general. Todos los componentes del estado de resultados deben indicarse en términos de la unidad de medida actualizada a la fecha de los estados contables, aplicando un índice de precios general desde la fecha en que los ingresos y gastos fueron reconocidos originalmente.

El procedimiento de reexpresión se efectuó considerando los índices establecidos por la F.A.C.P.C.E. con base en los índices de precios publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (I.N.D.E.C.). La variación del índice utilizado para la reexpresión de los presentes estados contables fue del 117,76% y del 211,41% en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

Los principales procedimientos utilizados para la reexpresión fueron los siguientes:

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizaron a moneda de cierre del balance no fueron reexpresados, dado que ya se encuentran expresados en términos de la unidad monetaria actual a la fecha de los estados contables.
- Los activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha del balance y los componentes del patrimonio se reexpresaron aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes.

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

José María Estevez - Síndico

Contador Público (U.N.C.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky

Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2024 comparativas con el ejercicio anterior (en moneda constante – pesos – Nota 2.3)

NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS (CONT.)

2.3) Unidad de medida (Cont.)

- Todos los elementos en el estado de resultados se actualizaron aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes.
- La pérdida o ganancia por la posición monetaria neta, se incluye en el resultado neto del período que se informa, formando parte de los resultados financieros del ejercicio.
- Las cifras comparativas se reexpresaron siguiendo el mismo procedimiento explicado en forma precedente.

En la aplicación inicial del método de reexpresión (1 de enero de 2018), las cuentas del patrimonio fueron reexpresadas de la siguiente manera:

Componente	Fecha de origen
- Capital	- Fecha de su suscripción o fecha del último ajuste por inflación contable, lo que haya sucedido después.
- Ganancias reservadas	- Fecha aplicación inicial del método de reexpresión (1 de enero de 2018)

La Dirección de la Sociedad utilizó las opciones, adicionales a la mencionada Resolución Técnica N° 6, dispuestas en la sección 3 y 6 de la segunda parte de la antedicha Resolución JG 539/18 consistentes en:

- aplicar el procedimiento de ajuste por inflación comenzando por la determinación del patrimonio neto al inicio del ejercicio de aplicación inicial (1 de enero de 2018), lo que implica determinar el patrimonio neto total a dicha fecha y reexpresar sus componentes a moneda de cierre.
- los resultados financieros y por tenencia, incluido el Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (R.E.C.P.A.M.), se exponen en una sola línea del Estado de resultados, sin apertura por conceptos.

2.4) Información comparativa

Los saldos al 31 de diciembre de 2023 que se exponen en estos estados contables a efectos comparativos surgen de los estados contables a dicha fecha, sobre los cuales se han efectuado los ajustes descriptos en la Nota 1.3 a fin de reconocer los efectos en el cambio del poder adquisitivo de la moneda. Sobre dichas cifras, se efectuaron ciertas reclasificaciones a efectos de su presentación comparativa con las correspondientes al ejercicio actual.

2.5) Criterios de valuación de mayor relevancia

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

a) Caja y bancos

El efectivo disponible se ha computado a su valor nominal.

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L..

C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

José María Estevez - Síndico

Contador Público (U.N.C.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky

Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2024 comparativas con el ejercicio anterior (en moneda constante – pesos – Nota 2.3)

NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS (CONT.)

2.5) Criterios de valuación de mayor relevancia (Cont.)

b) Activos y pasivos monetarios en moneda nacional

Los activos y pasivos monetarios en moneda nacional han sido valuados a su valor nominal, incorporando, cuando corresponda, los resultados financieros devengados a la fecha de cierre del ejercicio. Los valores obtenidos de esta forma no difieren significativamente de los que se hubieran obtenido de aplicarse las normas contables vigentes, que establecen que deben valuarse sobre la base de la mejor estimación posible de la suma a cobrar y a pagar respectivamente, descontada utilizando una tasa que refleje el valor tiempo del dinero y los riesgos específicos de la transacción.

c) Activos y pasivos en moneda extranjera (Anexo G)

Los activos y pasivos liquidables en moneda extranjera han sido valuados a sus valores nominales agregando o deduciendo, de corresponder, los componentes financieros hasta el cierre del ejercicio. Los montos así determinados fueron convertidos a los tipos de cambio de las correspondientes divisas vigentes al cierre del ejercicio (tipos de cambio “billete” comprador y vendedor del Banco Nación de la República Argentina). Las diferencias de cambio fueron imputadas al resultado de cada ejercicio. Las diferencias de cambio generadas se reconocen en el rubro resultados financieros y por tenencia del estado de resultados.

d) Saldos por créditos y deudas con partes relacionadas

Los créditos y deudas con partes relacionadas generados por transacciones financieras, refinanciaciones y por otras transacciones diversas han sido valuados de acuerdo con las condiciones pactadas entre las partes involucradas.

e) Inversiones transitorias (Anexo D)

Los fondos de inversión han sido valuados al valor de sus cuotas partes al cierre del ejercicio.

f) Bienes de uso

Los bienes de uso fueron valuados a su costo de adquisición reexpresado siguiendo los lineamientos indicados en la Nota 2.3, netos de sus depreciaciones acumuladas.

La depreciación es calculada en base a su vida útil restante, por el método de la línea recta, aplicando tasas anuales suficientes para extinguir sus valores al final de la vida útil estimada.

El valor residual contable de los bienes de uso no supera a su valor recuperable estimado al cierre del ejercicio.

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

José María Estevez - Síndico

Contador Público (U.N.C.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky

Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2024 comparativas con el ejercicio anterior (en moneda constante – pesos – Nota 2.3)

NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS (CONT.)

2.5) Criterios de valuación de mayor relevancia (Cont.)

g) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión fueron valuados a su costo de adquisición reexpresado siguiendo los lineamientos indicados en la Nota 2.3, netos de sus depreciaciones acumuladas.

La depreciación es calculada en base a su vida útil restante, por el método de la línea recta, aplicando tasas anuales suficientes para extinguir sus valores al final de la vida útil estimada.

El valor residual contable de las propiedades de inversión no supera a su valor recuperable estimado al cierre del ejercicio.

h) Activos intangibles

Incluyen erogaciones correspondientes a la adquisición de aplicativos y licencias para el uso de programas de software. Los mismos fueron valuados a su costo original reexpresado siguiendo los lineamientos indicados en la Nota 2.3, y son amortizados linealmente en base a una vida útil de 3 años a partir de la fecha de su entrada en funcionamiento.

El valor residual contable de estos activos no supera su valor recuperable estimado al cierre del ejercicio.

i) Participaciones permanentes en sociedades y fideicomisos (Anexos C y C.1)

Las inversiones permanentes en las entidades Construir S.A., Fideicomiso Naasé S.A., Fideicomiso Kumar y Nobleza Capital al 31 de diciembre de 2024 y 2023 fueron valuadas de acuerdo con el método del valor patrimonial proporcional, en base a los estados contables de dichas entidades correspondientes a las fechas mencionadas.

Al momento de la compra, la inversión en el Fideicomiso Kumar ha generado una llave de negocio positiva expuesta en el Anexo C. De acuerdo con las estimaciones de la Sociedad, la llave de negocio positiva generada por esta operación se amortiza en 10 años por el método lineal.

Las normas contables aplicadas por las mencionadas entidades controladas en la preparación de sus respectivos estados contables son consistentes con las aplicadas por la Sociedad.

Los resultados no trascendidos a terceros resultantes de transacciones realizadas por las entidades integrantes del grupo económico, de corresponder, fueron debidamente eliminadas.

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

José María Estevez - Síndico

Contador Público (U.N.C.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky

Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2024 comparativas con el ejercicio anterior (en moneda constante – pesos – Nota 2.3)

NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS (CONT.)

2.5) Criterios de valuación de mayor relevancia (Cont.)

j) Impuesto a las ganancias

La composición del impuesto a las ganancias incluido en el estado de resultados es la siguiente:

	Ganancia / (Pérdida)	
	31/12/2024	31/12/2023
Impuesto a las ganancias método diferido	(588.890.493)	491.498.036
Total impuesto a las ganancias	(588.890.493)	491.498.036

- Impuesto a las ganancias

La Sociedad determina el cargo por impuesto a las ganancias corriente mediante la aplicación de la tasa de dicho impuesto sobre el resultado impositivo determinado de acuerdo con la Ley de Impuesto a las Ganancias.

- Cambios en la Ley de Impuesto a las Ganancias y aplicación del ajuste por inflación impositivo

Con fecha 29 de diciembre de 2017 se sancionó la Ley 27.430 que realizó modificaciones a la Ley de Impuesto a las Ganancias. Dichas modificaciones incluían cambios en la tasa a utilizarse para los ejercicios 2018 y 2019 (30%) y para el ejercicio 2020 en adelante (25%) entre otros conceptos. Posteriormente con fecha 23 de diciembre de 2019 se sancionó la Ley 27.541 que realizó modificaciones nuevamente a la ley de impuesto a las ganancias que incluyeron cambios en la tasa a utilizarse para los ejercicios 2020 y 2022 (30%) y para el ejercicio 2023 en adelante (25%).

La Ley 27.468 modificó el régimen de transición establecido por Ley 27.430 para la aplicación del ajuste por inflación impositivo establecido en el art. 95 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, indicando que el mismo tendrá vigencia para los ejercicios que se inicien a partir del 1º de enero de 2018. Asimismo, se estableció que, para el primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, el procedimiento de ajuste era aplicable en caso de que la variación del IPC, calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, superará un cincuenta y cinco por ciento (55%), un treinta por ciento (30%) y un quince por ciento (15%), respectivamente. El ajuste por inflación positivo o negativo, en caso de calcularse, debía imputarse un tercio en ese período fiscal y los dos tercios restantes, en partes iguales, en los dos períodos fiscales inmediatos siguientes. La Ley 27.451 de Solidaridad Social y Reactivación Productiva, en el marco de la emergencia pública, también modificó este último punto y, en su artículo 27, se dispuso que en caso que deba calcularse el ajuste por inflación (impositivo), positivo o negativo, correspondiente al primer y segundo ejercicio iniciado a partir del 1º de enero de 2019, debía imputarse un sexto en ese período fiscal y los cinco sextos (5/6) restantes, en partes iguales, en los cinco períodos fiscales inmediatos siguientes. A partir del ejercicio fiscal 2022, en adelante, los efectos del citado ajuste por inflación impositivo se incorporan en forma completa al período correspondiente y, a su vez, dicha disposición no obsta al cómputo de los tercios remanentes correspondientes a períodos anteriores, calculado conforme a la versión anterior del artículo 194 de la Ley de Impuesto a las Ganancias.

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L..

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº1 Fº21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – Tº231 – Fº165

José María Estevez - Síndico

Contador Público (U.N.C.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – Tº282 – Fº237

Jaime Garbarsky

Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2024 comparativas con el ejercicio anterior (en moneda constante – pesos – Nota 2.3)

NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS (CONT.)

2.5) Criterios de valuación de mayor relevancia (Cont.)

j) Impuesto a las ganancias (Cont.)

- Cambios en la Ley de Impuesto a las Ganancias y aplicación del ajuste por inflación impositivo (Cont.)

Durante el 2022, el Poder Ejecutivo promulgó la Ley 27.630 que modifica nuevamente la alícuota de las personas jurídicas en la Ley del Impuesto a las Ganancias.

La norma publicada establece una tabla de alícuotas progresivas para las sociedades de 25%, 30% y 35% y mantiene la tasa de distribución de dividendos en el 7% para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2022.

- Cambios en la Ley de Impuesto a las Ganancias y aplicación del ajuste por inflación impositivo (cont.)

La tabla actualizada es la siguiente:

Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	A \$			
-	34.703.523,08	-	25%	-
34.703.523,08	347.035.230,79	8.675.880,77	30%	34.703.523,08
34.703.523,08	En adelante	102.375.393,08	35%	347.035.230,79

También se definió que los establecimientos permanentes deberán ingresar la tasa adicional del 7% al momento de remesar utilidades a su casa matriz.

Adicionalmente, la ley señala que la escala se ajustará anualmente, a partir del 1 de enero de 2024, considerando la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) correspondiente a octubre del año anterior. Estos montos se aplicarán a los ejercicios fiscales que se inicien con posterioridad a cada actualización.

- Impuesto a las ganancias – Método diferido

Tal cual lo previsto en la Resolución Técnica N° 17 emitida por la F.A.C.P.C.E., en la preparación de los presentes estados contables la Sociedad aplicó el método denominado de impuesto diferido para la registración del cargo a resultados por impuesto a las ganancias. Esta metodología contempla el reconocimiento contable del efecto impositivo estimado futuro generado por las diferencias temporarias entre la valuación contable y la impositiva de los activos y pasivos. Asimismo, considera el efecto del aprovechamiento futuro de los quebrantos impositivos acumulados en base a su probabilidad de utilización.

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L..

C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

José María Estevez - Síndico

Contador Público (U.N.C.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky

Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2024 comparativas con el ejercicio anterior (en moneda constante – pesos – Nota 2.3)

NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS (CONT.)

2.5) Criterios de valuación de mayor relevancia (Cont.)

j) Impuesto a las ganancias (Cont.)

- Impuesto a las ganancias – Método diferido (Cont.)

A los efectos de determinar los activos y pasivos diferidos se ha aplicado sobre las diferencias temporarias identificadas, la tasa impositiva que se espera esté vigente al momento de su reversión o utilización considerando las normas legales sancionadas a la fecha de emisión de los presentes estados contables.

En el cuadro incluido a continuación se expone la composición de los activos y pasivos diferidos de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Rubros	Saldos al inicio	Cargo a resultados	Saldos al cierre
Propiedades de inversión	(216.830.003)	28.352.330	(188.477.673)
Bienes de uso	(2.967.056)	817.678	(2.149.378)
Previsiones	966.313	(649.353)	316.960
Quebrantos fiscales	656.324.275	(632.092.361)	24.231.914
Utilidad fiscal diferida resultante de ajuste por inflación impositivo	(16.037.250)	14.681.213	(1.356.037)
Totales al 31/12/2024	421.456.279	(588.890.493)	(167.434.214)
Totales al 31/12/2023	(70.041.757)	491.498.036	421.456.279

Los saldos de \$167.434.214 y \$421.456.279 al 31 de diciembre de 2024 y de 2023 se exponen en los rubros Cargas fiscales y Otros créditos no corrientes del estado de situación patrimonial, respectivamente.

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L..

C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

José María Estevez - Síndico

Contador Público (U.N.C.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky

Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2024 comparativas con el ejercicio anterior (en moneda constante – pesos – Nota 2.3)

NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS (cont.)

2.5) Criterios de valuación de mayor relevancia (cont.)

j) Impuesto a las ganancias (cont.)

- Impuesto a las ganancias – Método diferido (cont.)

A continuación, se presenta la conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resulta de aplicar la tasa del impuesto vigente sobre la utilidad contable:

	31/12/2024	31/12/2023
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(3.141.612.957)	859.414.258
Tasa del impuesto vigente	25%	35%
Resultado a la tasa del impuesto	785.403.239	(300.794.990)
Diferencias permanentes a la tasa del impuesto		
Ajuste por inflación contable	784.588.765	(402.385.484)
Resultado inversiones permanentes	(1.016.134.440)	907.209.717
Ajuste por inflación impositivo	(1.162.349.337)	251.417.831
Diversos	19.601.280	36.050.962
Subtotal diferencias permanentes a la tasa del impuesto	(1.374.293.732)	792.293.026
Total cargo a resultados por impuesto a las ganancias	(588.890.493)	491.498.036

k) Previsiones

Para otros créditos incobrables: fue determinada en base a la estimación realizada de la probabilidad de cobro de los créditos, basándose tal estimación en los informes de los abogados, las cobranzas posteriores al cierre, las garantías recibidas y la situación patrimonial de los respectivos deudores.

Para juicios laborales y civiles y para contingencias diversas: fue constituida para cubrir eventuales situaciones contingentes de carácter laboral, comercial y otros riesgos diversos que podrían originar obligaciones para la Sociedad. En la estimación de sus montos y probabilidad de concreción se ha considerado la opinión de los asesores legales de la Sociedad y las coberturas de seguros contratadas por la misma.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables la gerencia de la Sociedad entiende que no existen elementos que permitan determinar que otras contingencias puedan materializarse y generar un impacto negativo en su posición económica y financiera.

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L..

C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

José María Estevez - Síndico

Contador Público (U.N.C.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky

Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2024 comparativas con el ejercicio anterior (en moneda constante – pesos – Nota 2.3)

NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS (CONT.)

2.5) Criterios de valuación de mayor relevancia (Cont.)

l) Patrimonio neto

Los saldos al inicio del ejercicio fueron reexpresados siguiendo los lineamientos detallados en Nota 2.3 a los presentes estados contables.

La cuenta “Capital social” se expone por su valor nominal. La diferencia entre dicho valor y el resultante de aplicar el mecanismo de reexpresión descrito en Nota 2.3 se expone en la cuenta “Ajuste de capital social”.

En el Estado de Evolución de Patrimonio Neto se expone el resultado de la cesión de certificados de participación del Fideicomiso Naasé concertada entre la Sociedad y su sociedad controlada, Construir S.A., descripta en Nota 8.

m) Cuentas de resultados

Las cuentas del estado de resultados no detalladas anteriormente se exponen de la siguiente forma:

- La entidad presta servicios a sus partes relacionadas que responden a fees por su rol como desarrollista. Estos ingresos son reconocidos en los períodos en donde son efectivamente prestados.
- Las cuentas de resultados se exponen en moneda homogénea de diciembre de 2022, de acuerdo con lo mencionado en Nota 2.3 a los presentes estados contables.
- Los cargos por depreciaciones de activos no monetarios (bienes de uso, propiedades de inversión y activos intangibles) se computaron en función de los valores registrados por tales activos en moneda homogénea de diciembre de 2024, de acuerdo con lo mencionado en Nota 2.3 a los presentes estados contables.
- Los resultados financieros y por tenencia incluyen el Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM) y se exponen en una sola línea del Estado de resultados según lo descrito en Nota 2.3.

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L..

C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

José María Estevez - Síndico

Contador Público (U.N.C.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky

Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2024 comparativas con el ejercicio anterior (en moneda constante – pesos – Nota 2.3)

NOTA 2 - NORMAS CONTABLES APLICADAS (CONT.)

2.5) Criterios de valuación de mayor relevancia (Cont.)

n) Estado de flujo de efectivo

El citado estado fue confeccionado aplicando el método indirecto establecido por las Resoluciones Técnicas N° 8 y 9 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. A efectos de la confección del estado de flujo de efectivo se consideró como efectivo a los saldos de caja, cuentas bancarias, cuentas comitentes e inversiones de rápida realización.

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
	<u>\$</u>	
Efectivo al cierre del ejercicio		
Caja y bancos		
Caja en moneda nacional	1.947.886	31.103.991
Caja en moneda extranjera	202.184	515.325.194
Depósitos en cuentas bancarias en moneda nacional	8.708.488	56.197.064
Depósitos en cuentas bancarias en moneda extranjera	143.387.922	137.031.978
Depósito en cuenta comitente en moneda nacional	206.423	-
Depósitos en cuentas comitentes en moneda extranjera	28.436	877.414.777
Otras inversiones		
Fondos comunes de inversión	2.026.102	-
Total	<u>156.507.441</u>	<u>1.617.073.004</u>

NOTA 3 - COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
	<u>\$</u>	
3.1) Caja y bancos		
Caja en moneda nacional	1.947.886	31.103.991
Caja en moneda extranjera (Anexo G)	202.184	515.325.194
Bancos en moneda nacional	8.708.488	56.197.064
Bancos en moneda extranjera (Anexo G)	143.387.922	137.031.978
Depósito en cuenta comitente en moneda nacional	206.423	-
Depósito en cuenta comitente en moneda extranjera (Anexo G)	28.436	877.414.777
TOTALES	<u>154.481.339</u>	<u>1.617.073.004</u>

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L..

C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

José María Estevez - Síndico

Contador Público (U.N.C.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky

Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2024 comparativas con el ejercicio anterior (en moneda constante – pesos – Nota 2.3)

NOTA 3 - COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL (CONT.)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
	<u>\$</u>	
3.2) Otros créditos		
3.2.1) Corrientes		
Retenciones y percepciones provinciales	2.725.786	8.061.438
Retenciones y percepciones nacionales	31.524.073	112.016.234
Anticipos a rendir en moneda nacional	24.922.079	54.824.961
IVA saldo a favor	65.789.061	40.022.294
Partes relacionadas (Nota 7)	552.525.223	1.166.158.490
Partes relacionadas en moneda extranjera (Nota 7 y Anexo G)	1.573.984.208	-
Gastos pagados por adelantados en moneda nacional	-	30.822.090
Créditos con otras sociedades en moneda local	1.715.658.723	209.285.930
Créditos diversos	561.938	-
Depósitos en garantía en moneda extranjera (Anexo G)	12.393.000	-
TOTALES	3.980.084.091	1.621.191.437
3.2.2) No corrientes		
Otros créditos fiscales	69.279.873	84.841.772
Activo por impuesto diferido	-	421.456.279
Partes relacionadas (Nota 7)	23.853.725	51.944.737
Previsión por otros créditos incobrables	(23.853.725)	(51.944.737)
TOTALES	69.279.873	506.298.051
3.3) Cuentas por pagar		
Comunes en moneda nacional	1.479.964.682	294.887.996
TOTALES	1.479.964.682	294.887.996
3.4) Préstamos		
2.4.1) Corrientes		
Financieras en moneda extranjera (Anexo G)	1.693.465.737	227.061.838
Bancarios en moneda local	83.333.333	-
Mandatos en moneda extranjera (Anexo G)	236.531.538	-
TOTALES	2.013.330.608	227.061.838
2.4.2) No corrientes		
Financieras en moneda extranjera (Anexo G)	6.774.185.461	2.638.706.659
Bancarios en moneda local	409.722.222	-
TOTALES	7.183.907.683	2.638.706.659

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L..

C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

José María Estevez - Síndico

Contador Público (U.N.C.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky

Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2024 comparativas con el ejercicio anterior (en moneda constante – pesos – Nota 2.3)

NOTA 3 - COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL (CONT.)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
	<u>\$</u>	
3.5) Remuneraciones y cargas sociales		
Remuneraciones a pagar	68.146.806	33.637.897
Cargas sociales a pagar	8.362.550	5.593.113
TOTALES	76.509.356	39.231.010
3.7) Cargas fiscales		
3.7.1) Corrientes		
Impuesto sobre los ingresos brutos a pagar	1.896.844	1.991.718
Tasas de comercio e industria municipales a pagar	2.737.525	69.221
Retenciones nacionales a ingresar	91.797.104	1.788.444
Impuesto a los Bs Personales	19.952.939	-
TOTALES	116.384.412	3.849.383
3.7.2) No corrientes		
Pasivo por impuesto diferido	167.434.214	-
TOTALES	167.434.214	-
3.8) Otros pasivos		
3.8.1) Corrientes		
Partes relacionadas en moneda local (Nota 7)	4.705.081.935	3.478.567.353
TOTALES	4.705.081.935	3.478.567.353

NOTA 4 - COMPOSICIÓN DE ALGUNOS RUBROS DEL ESTADO DE RESULTADOS

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
	<u>\$</u>	
4.1) Ingresos por servicios prestados		
Partes relacionadas (Nota 7)	1.357.695.455	1.651.659.172
TOTALES	1.357.695.455	1.651.659.172

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L..

C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

José María Estevez - Síndico

Contador Público (U.N.C.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky

Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2024 comparativas con el ejercicio anterior (en moneda constante – pesos – Nota 2.3)

NOTA 4 - COMPOSICIÓN DE ALGUNOS RUBROS DEL ESTADO DE RESULTADOS (CONT.)

	31/12/2024	31/12/2023
	\$	
4.1) Resultado de inversiones permanentes		
Construir S.A.	1.660.166.937	(442.643.044)
Fideicomiso Naasé	156.213.958	654.679.844
Fideicomiso Kumar	(3.900.983.203)	5.466.304.367
Nobleza Capital	(83.394.545)	(3.086.208.043)
Amortización valor llave Fideicomiso Kumar	(360.399.048)	-
TOTALES	(2.528.395.901)	2.592.133.124
	31/12/2024	31/12/2023
	\$	
4.2) Otros ingresos y egresos		
Diversos	(6.912.729)	196.279.286
TOTALES	(6.912.729)	196.279.286

NOTA 5 - EVOLUCIÓN DEL CAPITAL SOCIAL

El capital social al 31 de diciembre de 2024 es de \$14.176.390 y está representado por 14.176.390 acciones ordinarias, nominativas, no endosables de valor nominal \$ 1 y de 5 votos cada una, encontrándose totalmente suscripto e integrado.

A continuación, se expone la evolución del capital social, expresado en moneda nominal (Nota 2.5.1), en los últimos tres ejercicios comerciales:

	2024	2023	2022
Capital social al inicio	14.176.390	14.176.390	14.176.390
Capital social al cierre	14.176.390	14.176.390	14.176.390

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

José María Estevez - Síndico

Contador Público (U.N.C.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky

Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2024 comparativas con el ejercicio anterior (en moneda constante – pesos – Nota 2.3)

NOTA 6 - PLAZOS, TASAS DE INTERÉS Y PAUTAS DE ACTUALIZACIÓN DE CRÉDITOS, DEUDAS Y PRÉSTAMOS

La composición de las colocaciones de fondos, créditos, préstamos y otras deudas al 31 de diciembre de 2024 y 2023, según su plazo estimado de cobro o pago, es la siguiente:

	Créditos ⁽¹⁾		Deudas operativas ⁽²⁾		Préstamos ⁽³⁾	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Montos por vencer						
Hasta 3 meses	1.001.162.901	485.350.542	1.739.155.420	1.207.610.228	59.132.883	113.530.919
Entre 3 y 6 meses	966.913.043	365.272.867	1.546.261.655	869.641.838	947.532.420	113.530.919
Entre 6 y 9 meses	966.913.043	365.272.867	1.546.261.655	869.641.838	79.966.218	-
Entre 9 y 12 meses	966.913.043	365.272.867	1.546.261.655	869.641.838	926.699.087	-
Entre 1 año y 2 años	69.279.873	84.841.772	-	-	4.587.468.890	-
Entre 3 años y 4 años	-	-	-	-	2.520.049.904	1.610.639.129
Entre 4 años y 5 años	-	-	-	-	76.388.889	1.028.067.53
Subtotal	3.971.181.903	1.666.010.915	6.377.940.385	3.816.535.742	9.197.238.291	2.865.768.497
Sin plazo de vencimiento	78.182.061	461.478.573	167.434.214	-	-	-
Subtotal	78.182.061	461.478.573	167.434.214	-	-	-
Total	4.049.363.964	2.127.489.488	6.545.374.599	3.816.535.742	9.197.238.291	2.865.768.497

(1) No devenga interés

(2) Incluye los rubros del pasivo “Cuentas por pagar”, “Remuneraciones y cargas sociales”, “Cargas fiscales” y “Otros pasivos”. No devenga interés.

(3) Los préstamos en moneda extranjera devengan intereses a tasas anuales del 9% y 10%, mientras que los denominados en moneda local, a un 30%.

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L..

C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

José María Estevez - Síndico

Contador Público (U.N.C.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky

Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2024 comparativas con el ejercicio anterior (en moneda constante – pesos – Nota 2.3)

NOTA 7 – SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

El detalle de los saldos de créditos y pasivos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Parte relacionada	Otros créditos		Otros pasivos	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Entidades controladas				
Construir S.A.	-	-	2.125.110.935	391.412.251
Fideicomiso Naasé	-	-	2.577.219.700	2.435.797.662
Otras partes con operaciones comerciales significativas				
Desarrollos Inmobiliarios S.A.	7.697.416	15.978.885	-	-
Fideicomiso ART01	-	12.460.051	-	-
Fideicomiso ART02	34.703.471	69.431.927	-	-
Fideicomiso ARSJ01	31.729.238	63.316.014	-	-
Fideicomiso ARSJ02	22.313.675	45.711.386	-	-
Fideicomiso ARM02	65.884.648	123.010.864	-	-
Fideicomiso ARM03	205.508.697	31.589.554	-	-
Fideicomiso ARX03	16.883.140	39.611.722	-	-
Fideicomiso ARX02	4.653.244	7.056.132	-	-
Fideicomiso ARA01	39.774.379	91.446.057	-	-
Fideicomiso ARA02	12.701.786	19.904.957	-	-
Fideicomiso ARQ01	67.092.593	189.888.640	-	-
Fideicomiso ARQ02	19.131.967	16.843.080	-	-
Fideicomiso ARU01	17.783.549	9.195.629	-	-
Fideicomiso ARU02	8.732.257	-	-	-
Casavanza S.A. de Ahorro	4.478.715	9.753.012	-	-
Magal S.A. Capitalización	3.297.000	471.933	-	-
Lasdev Fiduciaria S.A.	14.013.173	30.515.594	-	-
Tzafón S.A.	-	-	2.751.300	5.991.331
Otras partes de interés				
Accionistas	1.573.984.208	441.917.790	-	645.366.109
Totales	2.150.363.156	1.218.103.227	4.705.081.935	3.478.567.353

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

José María Estevez - Síndico

Contador Público (U.N.C.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky

Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2024 comparativas con el ejercicio anterior (en moneda constante – pesos – Nota 2.3)

NOTA 7 – SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS (CONT.)

El detalle de las operaciones con sociedades relacionadas y con otras partes con operaciones comerciales significativas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Parte relacionada	Otros ingresos por servicios	
	31.12.2024	31.12.2023
Entidades controladas		
Construir S.A.	46.342.533	83.402.629
Fideicomiso Naasé	310.287.204	224.266.714
Otras partes con operaciones comerciales significativas		
Fideicomiso ART02	76.886.473	52.797.118
Fideicomiso ARSJ02	47.246.679	90.903.815
Fideicomiso ARM03	70.676.943	111.634.599
Fideicomiso ARX03	35.283.490	65.804.595
Fideicomiso ARA01	113.998.437	169.539.670
Fideicomiso ARQ01	124.758.172	182.257.020
Fideicomiso ARU01	32.044.986	40.456.852
Fideicomiso ARU02	18.282.166	-
Fideicomiso ARX02	16.329.512	37.015.448
Fideicomiso ARA02	63.883.878	78.349.287
Fideicomiso ARM02	181.237.925	241.951.376
Fideicomiso ARQ02	86.075.258	75.980.306
Fideicomiso ARSJ01	95.396.087	144.502.623
Fideicomiso ART01	38.965.712	52.797.120
Totales	1.357.695.455	1.651.659.172

NOTA 8 – PARTICIPACIÓN EN LOS FIDEICOMISOS NAASÉ Y KUMAR Y EN NOBLEZA CAPITAL S.A.

Con fecha 25 septiembre de 2015, se constituyó el Fideicomiso Naasé y se designó a Lasdev Fiduciaria S.A. como fiduciario del fideicomiso y titular de dominio fiduciario de los inmuebles en los que Ecipsa Holding SA (EHSA) realizará un desarrollo inmobiliario de usos mixtos (residencial / comercial), situado en barrio Villa Devoto de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

A la fecha de su constitución, EHSA era el titular del cien por ciento (100%) de todos los derechos de Fiduciante / Beneficiario sobre el fideicomiso.

Con fecha 20 de abril de 2018, EHSA realizó la cesión a favor de Construir S.A. del cinco por ciento (5%) de los derechos sobre el Fideicomiso Naasé. El precio de la cesión del 5% fue de \$24.230.093 (valor nominal), equivalentes a \$1.363.253.246 (expresados en moneda homogénea de diciembre de 2024).

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L..

C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

José María Estevez - Síndico

Contador Público (U.N.C.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky

Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2024 comparativas con el ejercicio anterior (en moneda constante – pesos – Nota 2.3)

NOTA 8 – PARTICIPACIÓN EN LOS FIDEICOMISOS NAASÉ Y KUMAR Y EN NOBLEZA CAPITAL S.A. (CONT.)

Dicha cesión fue cancelada mediante la compensación parcial del saldo de la deuda por asistencia financiera que la Sociedad mantenía con su controlada.

Con fecha 18 de junio de 2019, EHSA realizó la cesión a favor de Construir S.A. de un catorce por ciento (14%) adicional de los derechos sobre el Fideicomiso Naasé. El precio de la cesión del 14% fue de \$98.379.286 (valor nominal), equivalentes a \$5.227.232.459 (expresados en moneda homogénea de diciembre de 2024). Dicha cesión fue cancelada mediante la compensación parcial del saldo de la deuda por asistencia financiera que la Sociedad mantenía con su controlada.

Por otra parte, con fecha 17 de enero de 2020, RIGEL S.R.L. se incorporó al Fideicomiso Naasé, efectuando aportes de fondos por los cuales obtuvo una participación del 5% de su patrimonio. La participación directa de la Sociedad se vio disminuida a un 77,66% (la sociedad controlada Construir S.A. vio disminuida su participación directa a un 17,34%). El resultado de esta transacción se expone en Nota 3.1.

Con fecha 15 de junio de 2020, EHSA realizó la cesión a favor de Construir S.A. de un tres por ciento (3%) de su participación en los derechos sobre el Fideicomiso Naasé, la cual ascendía a un 77,66% antes de dicha cesión, quedando esta en 73,66%.

Durante enero de 2021, la Sociedad efectuó un aporte al Fideicomiso Kumar equivalente al 58% de los certificados de participación totales del Fideicomiso Naasé. El precitado Fideicomiso Kumar tiene por objeto la administración de los derechos sobre el Fideicomiso Naasé con el fin de distribuir los beneficios a los beneficiarios. Como consecuencia de esta transacción, la participación directa de la Sociedad en el Fideicomiso Naasé se redujo al 17,33%.

Con fecha 5 de mayo de 2021, EHSA cedió y transfirió a una persona física (inversor) una participación equivalente al 3% de sus derechos sobre el Fideicomiso. El precio de la cesión fue cancelado en especie, mediante la transferencia de inmuebles (propiedades de inversión) del inversor a EHSA valuados a \$54.390.000 (valor nominal), equivalentes a \$892.798.694 (expresados en moneda de diciembre de 2024). La participación directa de la Sociedad en el Fideicomiso Naasé luego de esta transacción disminuyó a 14,33%.

Con fechas 3 y 25 de agosto de 2021, EHSA cedió a Agro Aceitunera S.A. un 15,34% de su participación en los derechos sobre el Fideicomiso Kumar, la que equivale a un 8,90% de los derechos totales sobre el Fideicomiso Naasé. El precio de dicha cesión fue de \$97.120.000 (valor nominal), equivalente a \$1.464.048.785 (expresados en moneda al 31 de diciembre de 2024) y se canceló mediante la transferencia de dichos fondos. El resultado de las cesiones de participaciones descriptas anteriormente se expone en Nota 3.1.

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

José María Estevez - Síndico
Contador Público (U.N.C.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky
Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2024 comparativas con el ejercicio anterior (en moneda constante – pesos – Nota 2.3)

NOTA 8 – PARTICIPACIÓN EN LOS FIDEICOMISOS NAASÉ Y KUMAR Y EN NOBLEZA CAPITAL S.A. (CONT.)

Con fecha 18 de enero de 2022, la sociedad controlada Construir S.A. cedió a Agro Aceitunera S.A. un 9,94% de su participación en los derechos sobre el Fideicomiso Kumar, la que equivale a un 6,56% de los derechos totales sobre el Fideicomiso Naasé. El precio de dicha cesión fue de pesos doscientos ocho millones trescientos cuarenta mil (\$208.340.000) (valor nominal), equivalente a 2.649.397.581 (expresados en moneda al 31 de diciembre de 2024).

Con fecha 30 de agosto de 2023 la Sociedad controlada Construir S.A. adquirió el 50% de participación en Quality Invest S.A. en \$31.226.606.043 (valor nominal), equivalente a \$117.526.642.637 (expresados en moneda al 31 de diciembre de 2024), propietaria de un predio de 15,9 hectáreas situado sobre la Avenida General Paz en el Partido de San Martín. El 14 de noviembre de 2023, Construir S.A. cedió participaciones en un 40,5% de su participación a partes relacionadas en \$25.293.550.894 (valor nominal), equivalente a \$69.106.686.925 (expresados en moneda al 31 de diciembre de 2024), a su vez el 9,5% restante lo aportó a la sociedad Nobleza Capital S.A. que es ahora tenedora de la participación en Quality Invest S.A.

La participación directa de la Sociedad en el Fideicomiso Naasé al 31 de diciembre de 2024 asciende a 14,29% como resultado de las transacciones expuestas anteriormente (Anexo C). La participación total (directa más indirecta, considerando la participación de la Sociedad en el Fideicomiso Kumar y a través de la sociedad controlada Construir S.A.) es equivalente a 89,74% (Anexo C).

Asimismo, cabe destacar que la participación directa de la Sociedad en el Fideicomiso Kumar al 31 de diciembre de 2024 asciende al 97,82% de su Patrimonio neto fiduciario. La participación total (directa más indirecta, considerando la participación a través de la sociedad controlada Construir S.A.) es equivalente a 99,85% (Anexo C).

La participación directa de la Sociedad en Nobleza Capital S.A. al 31 de diciembre de 2024 asciende a 19% (Anexo C).

NOTA 9 – MODIFICACIÓN DE LOS RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad ha registrado un ajuste sobre los resultados de ejercicios anteriores por un importe total de \$(5.887.899.055) (pérdida) reexpresado de acuerdo con la Nota 3.3. La Sociedad posee el 19% de participación de Nobleza Capital S.A. A su vez, Nobleza Capital S.A. posee el 50% de participación de Quality Invest S.A. Con fecha 30 de agosto de 2023, Quality Invest S.A. fue adquirida en un 50% por el Grupo ECIPSA. Hasta el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, la Sociedad había optado por la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financieras (N.I.I.F.) debido a que su sociedad controlante, IRSA, se encontraba bajo la órbita de la CNV. A partir de la compra del Grupo ECIPSA, el Directorio decidió cambiar las normas contables aplicadas para los estados contables finalizados al 30 de junio de 2024 de NIIF a normas contables argentinas, con el fin de facilitar la consolidación, debido a que las sociedades del Grupo confeccionan sus estados contables bajo estas últimas.

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

José María Estevez - Síndico
Contador Público (U.N.C.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky
Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2024 comparativas con el ejercicio anterior (en moneda constante – pesos – Nota 2.3)

NOTA 9 –MODIFICACIÓN DE LOS RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES (CONT.)

Dicho importe ha sido reconocido en el Estado de Evolución del Patrimonio Neto. De acuerdo con lo requerido por normas de exposición vigentes, los saldos comparativos correspondientes al 31 de diciembre de 2023 han sido debidamente adecuados.

NOTA 10 - SITUACIÓN ACTUAL DEL AMBIENTE MACROECONOMICO – EFECTOS SOBRE LOS PLANES DE NEGOCIO DE LA SOCIEDAD

La Sociedad opera en un contexto económico complejo, y sus operaciones y resultados pueden ser influidos por las condiciones macroeconómicas, políticas y regulatorias de la Argentina.

Durante los últimos años se ha observado un proceso de caída de la actividad económica y al mismo tiempo altos niveles de inflación y una fuerte depreciación de la moneda local, así como una alta volatilidad en las demás variables de la economía, lo cual han impactado en las cifras de los presentes estados contables.

En este contexto, el Banco Central de la República Argentina (“B.C.R.A.”) reestableció diversas restricciones cambiarias estableciendo requisitos para obtener la conformidad previa para la realización de ciertas operaciones vinculadas : (i) el pago de importaciones y otras compras de bienes en el exterior, (ii) la compra de moneda extranjera por parte de residentes con aplicación específica, (iii) el pago de utilidades y dividendos, (iv) el pago de capital e intereses de endeudamientos financieros con el exterior.

El 20 de diciembre de 2023, el nuevo Gobierno Nacional emitió el Decreto de Necesidad y Urgencia (“D.N.U.”) 70/2023 denominado “Bases para la reconstrucción de la economía argentina”, donde se establecen distintas acciones de desregulación económica a partir de la modificación y derogación de determinadas leyes y declarando la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, sanitaria y social hasta el 31 de diciembre de 2025.

El Congreso de la Nación sancionó el 28 de junio de 2024 la “Ley Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos” y el paquete fiscal que incluye un régimen de exteriorización de activos, planes de regularización de deudas con el Estado Nacional como así también modificaciones importantes relacionadas con el Impuesto a las Ganancias e Impuesto sobre los Bienes Personales. Adicionalmente, la mencionada ley contempla el Régimen de Incentivo a las Grandes Inversiones (“RIGI”) y un régimen de modernización laboral, entre otras cuestiones de interés.

Asimismo, el Directorio del B.C.R.A. ha tomado medidas con el propósito de clarificar y simplificar la política monetaria como así también comenzar a eliminar ciertas restricciones sobre el mercado de cambios y las operaciones relacionadas con el mismo. Por otra parte, la Secretaría de Comercio ha derogado un gran número de resoluciones y disposiciones para avanzar hacia un comercio interior más simple, menos burocrático y más transparente.

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L..
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

José María Estevez - Síndico
Contador Público (U.N.C.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky
Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2024 comparativas con el ejercicio anterior (en moneda constante – pesos – Nota 2.3)

NOTA 10 - SITUACIÓN ACTUAL DEL AMBIENTE MACROECONOMICO – EFECTOS SOBRE LOS PLANES DE NEGOCIO DE LA SOCIEDAD (CONT.)

Entre las medidas adoptadas, se encuentra la creación del Bono para la Recuperación de la Argentina Libre (“BOPREAL”) en dólares que pudieron suscribirlo importadores de bienes y servicios por hasta las importaciones pendientes de pago oficializadas hasta el 12 de diciembre de 2023. La moneda de suscripción es el peso y se toma al tipo de cambio de referencia publicado por el BCRA. El pago se realiza en dólares estadounidenses con la posibilidad de amortización íntegra al vencimiento o con esquema de amortizaciones parciales, según la serie del título emitido.

Además, el 26 de diciembre de 2023, se estableció el "Sistema Estadístico de Importaciones (S.E.D.I.)" en sustitución del "Sistema de Importaciones de la República Argentina (S.I.R.A.)". Este nuevo sistema, que no requiere aprobación previa, tiene como objetivo mejorar la transparencia en el proceso de aprobación de importaciones. Sin embargo, hasta la fecha de emisión de los presentes estados contables, las dificultades para importar y realizar los pagos subsiguientes aún no han sido completamente superadas.

En cuanto a las exportaciones, en el marco del "Programa de Incremento Exportador", se estableció que el 80% del monto a liquidar debe realizarse a través del mercado de cambios, mientras que el 20% restante se obtendrá en títulos públicos, que posteriormente deberán ser liquidados, conocido como “dólar *blend*”.

En diciembre de 2024 fue derogado el impuesto “Para una Argentina Inclusiva y Solidaria (PAIS)”, que había sido establecido cinco años antes.

Con fecha 14 de abril de 2025, el BCRA emitió la Comunicación “A” 8226, mediante la cual se introdujeron nuevas condiciones de acceso al Mercado Libre de Cambios (“M.L.C.”), vigentes a partir de dicha fecha, en el marco de la Fase 3 del programa económico iniciado el 10 de diciembre de 2023. Las medidas que afectan a personas jurídicas incluyen:

- (i) se elimina, por única vez, el historial de operaciones con títulos valores hasta el 11 de abril de 2025. Esto implica que todas las empresas podrán operar nuevamente en el M.L.C. a partir del 14 de abril de 2025, sin necesidad de esperar 90 días;
- (ii) la autorización para el pago de dividendos a no residentes correspondientes a utilidades de ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2025;
- (iii) la flexibilización de plazos para pagos de importaciones, permitiendo el acceso inmediato al MLC para importaciones oficializadas a partir del 14 de abril de 2025, mientras que las anteriores mantienen un plazo de 30 días;
- (iv) la posibilidad de realizar pagos anticipados o a la vista para MiPyMEs y bienes de capital no suntuarios, con ciertos topes sobre el valor F.O.B.;

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L..
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

José María Estevez - Síndico
Contador Público (U.N.C.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky
Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2024 comparativas con el ejercicio anterior (en moneda constante – pesos – Nota 2.3)

NOTA 10 - SITUACIÓN ACTUAL DEL AMBIENTE MACROECONOMICO – EFECTOS SOBRE LOS PLANES DE NEGOCIO DE LA SOCIEDAD (CONT.)

- (v) para servicios contratados a partir del 14 de abril de 2025, la posibilidad de pago desde la fecha de prestación para terceros no vinculados, desde el arribo de mercadería para fletes de importación, y la reducción del plazo de espera de 180 a 90 días para pagos entre empresas vinculadas;
- (vi) la derogación del Programa de Incremento Exportador (“dólar *blend*”); y
- (vii) la implementación de una banda móvil para la cotización del dólar en el M.L.C., entre \$1.000 y \$1.400, con un ajuste mensual del 1%.

A su vez, el B.C.R.A. emitió una nueva serie de Bonos para la Reconstrucción de una Argentina Libre (B.O.P.R.E.A.L.) para cancelar deudas o dividendos previos a 2025 y deudas comerciales anteriores al 12 de diciembre de 2023.

El índice de precios al consumidor a nivel nacional publicado por el INDEC muestra un crecimiento acumulado para el 31 de diciembre de 2023 y 2024 de 211,4% y de 117,8%, respectivamente, mientras que la variación de la cotización del peso argentino respecto al dólar estadounidense fue un incremento del 356,4% y 27,7% para ambos ejercicios, respectivamente.

Este contexto de volatilidad e incertidumbre continúa a la fecha de emisión de los presentes estados contables. La Dirección y la Gerencia de la Sociedad permanentemente monitorean la evolución de las cuestiones descriptas, así como las posibles modificaciones a las regulaciones que pudiera implantar el Gobierno Nacional, evaluando los impactos que pudieran tener sobre su situación patrimonial, financiera, sus resultados y los flujos de fondos futuros, en la medida que se vayan produciendo. En consecuencia, los presentes estados contables de la Sociedad deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

NOTA 11 - HECHOS POSTERIORES

Con excepción a lo mencionado en la Nota 9, con posterioridad al 31 de diciembre de 2024, no se han producido hechos, situaciones o circunstancias que incidan o puedan incidir significativamente sobre la situación patrimonial, económica o financiera de la Sociedad.

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

José María Estevez - Síndico
Contador Público (U.N.C.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky
Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

BIENES DE USO

Al 31 de diciembre de 2024 comparativo con el ejercicio anterior (en moneda constante – pesos – Nota 2.3)

ANEXO A.1

CONCEPTO	VALORES DE ORIGEN			DEPRECIACIONES			NETO RESULTANTE		
	Al inicio del ejercicio	Aumentos	Al cierre del ejercicio	Acumuladas al inicio del ejercicio	Del ejercicio		Acumuladas al cierre del ejercicio	31.12.2024	31.12.2023
					Alícuota %	Monto (1)			
Máquinas y equipos	86.228.659	7.019.787	93.248.446	57.314.704	10	7.776.495	65.091.199	28.157.247	28.913.955
Muebles y útiles	54.627.853	1.445.844	56.073.697	29.237.978	10	4.913.216	34.151.194	21.922.503	25.389.875
Rodados	65.618.584	-	65.618.584	65.618.584	20	-	65.618.584	-	-
Instalaciones	237.510.572	15.409.846	252.920.418	171.991.557	10	28.172.655	200.164.212	52.756.206	65.519.015
Herramientas	829.856	-	829.856	738.097	10	62.709	800.806	29.050	91.759
TOTAL 31/12/2024	444.815.524	23.875.477	468.691.001	324.900.920		40.925.075	365.825.995	102.865.006	
TOTAL 31/12/2023	355.414.971	89.400.553	444.815.524	298.988.044		25.912.876	324.900.920		119.914.604

(1) El destino contable de las depreciaciones del ejercicio se informa en el Anexo H.

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L..

C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

José María Estevez - Síndico

Contador Público (U.N.C.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky

Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2024 comparativo con el ejercicio anterior (en moneda constante – pesos – Nota 2.3)

ANEXO A.2

CONCEPTO	VALORES DE ORIGEN			DEPRECIACIONES			NETO RESULTANTE		
	Al inicio del ejercicio	Aumentos	Al cierre del ejercicio	Acumuladas al inicio del ejercicio	Del ejercicio		Acumuladas al cierre del ejercicio	31.12.2024	31.12.2023
					Alicuota %	Monto (1)			
Inmuebles	882.418.682	-	882.418.682	8.030.274	2	3.706.280	11.736.554	870.682.128	874.388.408
TOTAL 31/12/2024	882.418.682	-	882.418.682	8.030.274		3.706.280	11.736.554	870.682.128	
TOTAL 31/12/2023	805.635.795	76.782.887	882.418.682	4.323.997		3.706.277	8.030.274		874.388.408

(1) El destino contable de las depreciaciones del ejercicio se informa en el Anexo H.

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L..
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

José María Estevez - Síndico
Contador Público (U.N.C.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky
Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2024 comparativo con el ejercicio anterior (en moneda constante – pesos – Nota 2.3)

ANEXO B

CONCEPTO	VALOR DE ORIGEN			AMORTIZACIONES			NETO RESULTANTE		
	Al inicio del ejercicio	Altas	Al cierre del ejercicio	Acumuladas al inicio del ejercicio	Del ejercicio		Acumuladas al cierre del ejercicio	31.12.2024	31.12.2023
					Alícuota %	Monto (1)			
Licencias de software	942.647.007	263.489.034	1.206.136.041	419.683.111	20	202.717.411	622.400.522	583.735.519	522.963.896
TOTAL 31/12/2024	942.647.007	263.489.034	1.206.136.041	419.683.111		202.717.411	622.400.522	583.735.519	
TOTAL 31/12/2023	662.448.498	280.198.509	942.647.007	283.375.739		136.307.372	419.683.111		522.963.896

(1) El destino contable de las amortizaciones del ejercicio se informa en el Anexo H.

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025
 BECHER Y ASOCIADOS S.R.L..
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)
 Contador Público (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

José María Estevez - Síndico
 Contador Público (U.N.C.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky
 Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

PARTICIPACIONES PERMANENTES EN ENTIDADES

Al 31 de diciembre de 2024 comparativo con el ejercicio anterior (en moneda constante – pesos – Nota 2.3)

ANEXO C.1

Entidad emisora	Clase de acciones	Cantidad Acciones	Valor nominal de las acciones	Valor de libros	
				31.12.2024	31.12.2023
Inversiones no corrientes					
Construir S.A.	Única	39.680	\$ 124,60	9.226.713.809	15.425.513.680
Fideicomiso Naasé	-	-	-	1.993.515.034	2.916.396.332
Fideicomiso Kumar	-	-	-	8.998.365.584	13.209.387.853
Valor llave Fideicomiso Kumar	-	-	-	4.805.320.639	-
Amortización acumulada valor llave Fideicomiso Kumar	-	-	-	(360.399.048)	-
Nobleza Capital	Única	36.100.000	\$10,00	2.664.693.244	2.748.087.788
TOTAL NO CORRIENTE				27.328.209.262	34.299.385.653
TOTAL				27.328.209.262	34.299.385.653

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L..

C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

José María Estevez - Síndico

Contador Público (U.N.C.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky

Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

INVERSIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2024 comparativo con el ejercicio anterior (en moneda constante – pesos – Nota 2.3)

ANEXO C.2.

Entidad emisora	INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR – ÚLTIMOS ESTADOS CONTABLES					Porcentaje de participación
	Actividad principal	Fecha	Capital	Patrimonio neto	Resultados	
Construir S.A.	Construcciones civiles y viales	31.12.2024	4.944.128	9.921.197.644	1.785.125.739	Al 31 de diciembre de 2024, ECIPSA Holding S.A. posee una participación directa del 93% en el Patrimonio. No hay participaciones indirectas adicionales.
Fideicomiso Naasé	Construcciones civiles y viales	31.12.2024	-	13.953.788.939	1.093.433.742	Al 31 de diciembre de 2024, ECIPSA Holding S.A. posee una participación directa del 14,29% en el Patrimonio Fiduciario. La sumatoria de las participaciones directa e indirecta asciende al 91,08% (Nota 7).
Fideicomiso Kumar	Administrar los derechos de Fideicomiso Naasé	31.12.2024	-	9.198.901.637	(3.987.919.856)	Al 31 de diciembre de 2024, ECIPSA Holding S.A. posee una participación directa del 97,82% del Patrimonio Fiduciario (Nota 7). La sumatoria de las participaciones directa e indirecta asciende al 99,85% (Nota 7)
Nobleza Capital	Administrar participaciones en otras sociedades	31.12.2024	361.000.000	14.024.701.282	(438.918.657)	Al 31 de diciembre de 2024, ECIPSA Holding S.A. posee una participación directa del 19% del Patrimonio (Nota 7).

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L..

C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

José María Estevez - Síndico
Contador Público (U.N.C.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky
Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

INVERSIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2024 comparativo con el ejercicio anterior (en moneda constante – pesos – Nota 2.3)

ANEXO D

Características de la inversión	Valor registrado	
	31/12/2024	31/12/2023
INVERSIONES CORRIENTES		
FCI Bancor pesos	1.043.268	-
FCI Allaria pesos	982.834	-
TOTAL 31/12/2024	2.026.102	-

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L..
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

José María Estevez - Síndico
Contador Público (U.N.C.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky
Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

PREVISIONES

Al 31 de diciembre de 2024 comparativo con el ejercicio anterior (en moneda constante – pesos – Nota 2.3)

ANEXO E

RUBROS	SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO	EFFECTO REEXPRESIÓN	SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO
DEDUCIDAS DEL ACTIVO			
No corrientes			
Otros créditos			
Para otros créditos incobrables	51.944.737	(28.091.012)	23.853.725
INCLUIDAS EN EL PASIVO			
No corrientes			
Por contingencias diversas	2.178.812	(1.178.272)	1.000.540
Para juicios laborales y civiles	582.082	(314.782)	267.300
TOTAL 31/12/2024	54.705.631	(29.584.066)	25.121.565
TOTAL 31/12/2023	170.357.518	(115.651.887)	54.705.631

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L..
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

José María Estevez - Síndico
Contador Público (U.N.C.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky
Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

Al 31 de diciembre de 2024 comparativo con el ejercicio anterior (en moneda constante – pesos – Nota 2.3)

ANEXO G

RUBROS	Clase de la moneda extranjera	Monto en moneda extranjera	Tipo de cambio vigente (1)	Monto en moneda Argentina	
				31.12.2024	31.12.2023
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
<i>Caja y bancos</i>					
Caja	U\$S	200	1.012,50	202.184	515.325.194
Depósitos en cuentas bancarias	U\$S	141.618	1.012,50	143.387.922	137.031.978
Depósitos en cuentas comitentes	U\$S	28	1.012,50	28.436	877.414.777
<i>Otros créditos</i>					
Partes relacionadas	U\$S	1.554.552	1.012,50	1.573.984.208	-
Créditos con otras sociedades	U\$S	555	1.012,50	561.938	-
Depósito en garantía	U\$S	12.240	1.012,50	12.393.000	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE				1.730.557.688	1.529.771.949
TOTAL ACTIVO				1.730.557.688	1.529.771.949
PASIVO					
PASIVO CORRIENTE					
Préstamos					
Financieros	U\$S	1.608.994	1.052,50	1.693.465.737	227.061.838
Mandatos	U\$S	224.733	1.052,50	236.531.538	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE				1.929.997.275	227.061.838
PASIVO NO CORRIENTE					
Préstamos					
Financieros	U\$S	6.436.281	1.052,50	6.774.185.461	2.638.706.659
TOTAL NO PASIVO CORRIENTE				6.774.185.461	2.638.706.659
TOTAL PASIVO				8.704.182.736	2.865.768.497

(1) Tipo de cambio “billete” publicado por el Banco de la Nación Argentina.
U\$S: dólares estadounidenses

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L..

C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

José María Estevez - Síndico
Contador Público (U.N.C.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky
Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

INFORMACIÓN SOBRE RUBROS DE GASTOS Y SU APLICACIÓN (ART. 64 Inc.I.b – Ley 19550)

Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 comparativo con el ejercicio anterior (en moneda constante – pesos – Nota 2.3)

ANEXO H

Rubros	Costo de los servicios prestados	Gastos de administración	Gastos de comercialización	31/12/2024	31/12/2023
Honorarios por servicios	-	719.259.168	147.318.143	866.577.311	1.665.340.556
Sueldos y cargas sociales	-	932.340.756	-	932.340.756	847.035.332
Publicaciones legales	-	-	-	-	451.513
Depreciación de bienes de uso (Anexo A.1)	-	40.925.075	-	40.925.075	25.912.876
Depreciación de propiedades de inversión (Anexo A.2)	-	3.706.280	-	3.706.280	3.706.277
Amortización de intangibles (Anexo B)	-	202.717.411	-	202.717.411	136.307.372
Seguros	-	186.271	-	186.271	183.270
Papelería y útiles	-	304.069	-	304.069	339.324
Gastos bancarios	-	52.761.974	-	52.761.974	8.231.615
Viáticos, estadías y movilidad	-	260.978.716	10.874.113	271.852.829	603.711.740
Comunicaciones	-	279.697.299	65.608.008	345.305.307	135.676.881
Energía y servicios	-	2.698.217	2.392.759	5.090.976	5.401.535
Publicidad	98.173.650	-	-	98.173.650	129.722.054
Impuestos, tasas y contribuciones	57.429.732	80.111.512	-	137.541.244	129.864.986
Alquileres y expensas	-	81.909.522	78.697.384	160.606.906	25.814.563
Mantenimiento de bienes	-	671.100	1.910.053	2.581.153	21.702.404
Diversos	4.288.083	22.932.052	-	27.220.135	9.831.213
TOTAL AL 31/12/2024	159.891.465	2.681.199.422	306.800.460	3.147.891.347	
TOTAL AL 31/12/2023		3.253.594.455	303.788.270		3.749.233.511

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025
 BECHER Y ASOCIADOS S.R.L..
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)
 Contador Público (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

José María Estevez - Síndico
 Contador Público (U.N.C.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky
 Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL CONSOLIDADO, ESTADO DE
RESULTADOS CONSOLIDADO Y ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

ECIPSA HOLDING S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL CONSOLIDADO

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, expresados en moneda homogénea al cierre del ejercicio económico

ACTIVO	31.12.2024	31.12.2023	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31.12.2024	31.12.2023
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y bancos	4.403.630.679	10.849.895.951	Cuentas por pagar	14.935.894.938	18.245.322.799
Inversiones transitorias	11.018.635.509	19.948.235.458	Préstamos	39.426.579.593	4.815.421.686
Créditos por ventas	7.235.652.249	2.205.117.321	Remuneraciones y cargas sociales	504.956.841	504.681.962
Otros créditos	27.459.296.775	12.746.763.198	Cargas fiscales	1.668.653.356	491.130.826
Bienes de cambio	33.853.461.293	28.250.638.975	Anticipo de clientes	9.881.910.251	28.370.414.135
			Otros pasivos	15.551.019.652	-
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	83.970.676.505	74.000.650.903	TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	81.969.014.631	52.426.971.408
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Créditos por ventas	15.689.095.911	12.614.115.403	Cuentas por pagar	4.031.093.799	4.113.644.402
Otros créditos	20.428.071.259	8.061.717.667	Préstamos	24.398.957.683	5.591.232.779
Bienes de cambio	140.762.627.946	148.279.123.439	Cargas fiscales	37.166.172.638	28.580.318.014
Bienes de uso	1.155.957.447	798.440.775	Anticipos de clientes	107.580.479.543	114.408.332.840
Propiedades de inversión	870.682.128	874.388.408			
Activos intangibles	1.152.368.846	760.998.613	SUBTOTAL DEUDA NO CORRIENTE	173.176.703.663	152.693.528.035
Inversiones permanentes	10.639.204.656	5.798.812.686	Previsiones	35.542.881	77.399.467
			TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE	173.212.246.544	152.770.927.502
			TOTAL DEL PASIVO	255.181.261.175	205.197.898.910
			Participación de terceros	2.139.940.933	7.226.300.009
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE	190.698.008.193	177.187.596.991	PATRIMONIO NETO	17.347.482.590	38.764.048.975
TOTAL DEL ACTIVO	274.668.684.698	251.188.247.894	TOTAL DEL PASIVO, PARTICIPACIÓN DE TERCEROS Y PATRIMONIO NETO	274.668.684.698	251.188.247.894

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los estados contables consolidados.

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025 Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

José María Estevez - Síndico

Contador Público (U.N.C.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky

Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO

Al 31 de diciembre de 2024, expresados en moneda homogénea al cierre del ejercicio económico

	31.12.2024	31.12.2023
Ventas de bienes	113.860.418.594	95.532.565.354
Costo de los bienes vendidos	(87.287.781.907)	(65.756.086.627)
RESULTADO BRUTO	26.572.636.687	29.776.478.727
Gastos de comercialización	(9.743.998.450)	(9.971.247.347)
Gastos de administración	(10.177.070.206)	(7.881.910.963)
Otros ingresos y egresos	(699.272.667)	1.586.607.421
Resultados financieros y por tenencia (incluye Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda)	6.906.282.581	3.172.603.191
Resultado de inversiones permanentes	(6.575.613.635)	(35.483.144)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LAS GANANCIAS Y PARTICIPACIÓN DE TERCEROS	6.282.964.310	16.647.047.885
Impuesto a las ganancias	(9.782.304.536)	(7.143.465.846)
Participación de terceros en entidades controladas	(231.163.224)	(2.264.770.690)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(3.730.503.450)	7.238.811.349

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los estados contables consolidados.

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L..

C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

José María Estevez - Síndico

Contador Público (U.N.C.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky

Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO

Al 31 de diciembre de 2024, expresados en moneda homogénea al cierre del ejercicio económico

	31.12.2024	31.12.2023
Efectivo al inicio del ejercicio	30.798.131.409	38.877.862.048
Efectivo al cierre del ejercicio	15.422.266.188	30.798.131.409
Disminución del efectivo	(15.375.865.221)	(8.079.730.639)
ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Resultado del ejercicio	(3.730.503.450)	7.238.811.349
Resultados financieros	2.186.182.432	590.229.450
Impuesto a las ganancias	9.782.304.536	7.143.465.846
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:		
Depreciación de bienes de uso, amortización de activos intangibles y propiedades de inversión	623.508.094	334.198.962
Participación de terceros en sociedades controladas	231.163.224	2.264.770.690
Resultado de inversiones permanentes	2.587.513.406	35.483.144
Variaciones en activos y pasivos operativos:		
Créditos por venta	(10.489.742.144)	22.628.210.777
Otros créditos	(35.692.555.779)	(5.644.098.595)
Bienes de cambio	(9.183.961.940)	(16.863.984.583)
Cuentas por pagar	1.904.413.194	(14.954.806.646)
Remuneraciones y cargas sociales	274.877	(368.060.956)
Cargas fiscales	(18.927.380)	(180.104.206)
Anticipo de clientes	2.119.434.242	1.301.363.384
Otros pasivos	(4.178.746.962)	(2.455.510.971)
Previsiones	(41.856.586)	-
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades operativas	(43.901.500.236)	1.069.967.645
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por compras de bienes de uso, activos intangibles y propiedades de inversión	(1.368.688.716)	(659.635.918)
Ingresos por venta de bienes de uso, activos intangibles	-	(76.782.887)
Dividendos cobrados	4.442.780.490	-
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de inversión	3.074.091.774	(736.418.805)
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Toma de deuda financiera	57.896.703.631	1.639.057.030
Pago de dividendos	(32.445.160.390)	(10.052.336.509)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de financiación	25.451.543.241	(8.413.279.479)
Disminución del efectivo	(15.375.865.221)	(8.079.730.639)

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los estados contables consolidados.

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

José María Estevez - Síndico

Contador Público (U.N.C.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky

Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, expresados en moneda homogénea al cierre del ejercicio económico

NOTA 1 – PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS

Los Estados Contables Consolidados de ECIPSA HOLDING S.A. se presentan a continuación de los Estados Contables Básicos de la Sociedad. Esta información contable complementaria debe ser leída y analizada en forma conjunta con sus Estados Contables Básicos.

Los presentes estados contables consolidados han sido preparados según el método establecido en la Resolución Técnica (R.T.) N° 21 de la F.A.C.P.C.E. En base a dicho método la Sociedad ha consolidado línea por línea sus estados contables al 31 de diciembre de 2024, con los de aquellas entidades en las que ECIPSA HOLDING S.A. tiene directa o indirectamente el control accionario (Nota 3 a los Estados Contables Consolidados). Las participaciones en las mencionadas entidades han sido valuadas en los Estados Contables Básicos de acuerdo con el método del Valor Patrimonial Proporcional establecido en las R.T. N° 17 y 21 de la F.A.C.P.C.E.

Las transacciones, saldos y los ingresos y gastos, originados por operaciones realizadas entre entidades integrantes del grupo económico (Nota 3 a los Estados Contables Consolidados) son eliminados. También se eliminan, de corresponder, las pérdidas y ganancias no trascendidas a terceros contenidas en saldos finales de activos que surjan de dichas transacciones.

NOTA 2 – NORMAS CONTABLES APLICADAS

Los estados contables utilizados en la consolidación fueron preparados con fecha de cierre coincidente con la de los estados contables consolidados, abarcando iguales períodos, y se confeccionaron utilizando criterios de valuación y exposición consistentes con los utilizados por la Sociedad en la preparación de sus Estados Contables Básicos.

En ese sentido, los Estados Contables Consolidados han sido confeccionados sobre la base de los criterios que se detallan en Nota 1 a los Estados Contables Básicos. Adicionalmente, los criterios de valuación de mayor relevancia utilizados en la preparación de los Estados Contables de las entidades controladas y no explicitados en la nota de criterios de valuación de la controlante son los siguientes:

2.1) Inversiones en valores mobiliarios

En este rubro la sociedad controlada Construir S.A., incluye Cédulas Hipotecarias Argentinas Series XI, Letras del Tesoro de los Estados Unidos y cuotapartes en fondos comunes de inversión que fueron valuados a su valor corriente al cierre del ejercicio.

2.2) Créditos por ventas referidos al “Sistema Natania” y obligaciones en especie

Los créditos por ventas referidos a “Sistema Natania” están sujetos a redeterminaciones periódicas previstas contractualmente, basadas, en general, en la evolución del índice de precios publicado por la Cámara Argentina de la Construcción (CAC). Las cuentas por pagar que representan obligaciones en especie se valúan al costo de cancelación de la obligación constituido por el costo de producción del bien a la fecha de cierre del ejercicio.

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

José María Estevez - Síndico

Contador Público (U.N.C.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky

Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, expresados en moneda homogénea al cierre del ejercicio económico

NOTA 2 – NORMAS CONTABLES APLICADAS (CONT.)

2.3) Bienes de cambio

Este rubro se compone de los costos relacionados con las obras y los terrenos de diversos emprendimientos inmobiliarios que están llevando adelante las entidades controladas por la Sociedad con las siguientes características:

- Inmuebles que serán destinados a la comercialización y que fueron valuados a sus costos de reposición que, a su vez, no superan al valor neto de realización de estos.
- Otros bienes de cambio que fueron valuados a su costo original reexpresado siguiendo los lineamientos indicados en la Nota 1.3 de los Estados Contables Básicos, en virtud de que no es posible obtener el costo de reposición de bienes con similar grado de avance de construcción de un mercado activo y que, por sus características, resulta demasiado costosa la obtención de su costo de reconstrucción.

En todos los casos, los valores obtenidos no superan a sus respectivos valores recuperables estimados al cierre del ejercicio.

2.4) Anticipos de clientes y otros pasivos

Los Anticipos de clientes representan los importes recibidos de los clientes para la adquisición de unidades inmobiliarias, respecto de las cuales, a la fecha de cierre del ejercicio, no se ha entregado la posesión. Se valúan al mayor importe resultante de la comparación entre las sumas recibidas y el costo de cancelación de la obligación constituido por el costo de construcción del bien a la fecha de cierre del ejercicio más los correspondientes gastos de entrega a los clientes.

Los Otros pasivos (Fideicomisos) representan los importes recibidos de las entidades que aglutinan la masa de aportantes al “Sistema Natania”, para la adquisición de unidades inmobiliarias. Se valúan al mayor importe resultante de la comparación entre las sumas recibidas y el costo de cancelación de la obligación constituido por el costo de producción del bien a la fecha de cierre del ejercicio más los correspondientes gastos de entrega a los clientes.

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

José María Estevez - Síndico

Contador Público (U.N.C.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky

Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, expresados en moneda homogénea al cierre del ejercicio económico

NOTA 3 – GRUPO ECONÓMICO

Las entidades que se consolidan son:

Sociedad	Participación directa e indirecta		Actividad
	31.12.2024	31.12.2023	
Construir S.A.	93,00%	93,00%	Construcciones civiles y viales
Fideicomiso Naasé (1)	91,08%	81,72%	Emprendimiento inmobiliario
Fideicomiso Kumar (2)	99,85%	85,67%	Administración de los derechos de Fideicomiso Naasé

(1) Al 31 de diciembre de 2024, la participación directa e indirecta del 89,74% resulta de la sumatoria de: (i) la participación directa del 14,29% de Ecipsa Holding S.A.; (ii) la participación del 93,00% de la Sociedad en Construir S.A. que posee una participación directa del 11,71% en Fideicomiso Naasé; (iii) la participación del 97,82% de la Sociedad en Fideicomiso Kumar que posee una participación directa del 66% en Fideicomiso Naasé; y (iv) la participación del 93,00% de la Sociedad en Construir S.A. que posee una participación directa del 2,18% en Fideicomiso Kumar que, a su vez, posee una participación directa del 66% en Fideicomiso Naasé.

(2) Al 31 de diciembre de 2024, la participación directa e indirecta del 99,85% corresponde a la sumatoria de: (i) la participación directa del 97,82% de Ecipsa Holding S.A.; y (ii) la participación del 93,00% de la Sociedad en Construir S.A. que posee una participación directa del 2,18% en Fideicomiso Kumar.

NOTA 4 – OBLIGACIONES NEGOCIABLES EMITIDAS POR CONSTRUIR S.A.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, la sociedad Construir S.A., controlada por Ecipsa Holding S.A., mantiene vigente la serie V, de fecha 3 de abril de 2023, de obligaciones negociables bajo el régimen de la Comisión Nacional de Valores (CNV) denominado PYMES GARANTIZADAS. Con fecha 3 de abril de 2025 fue completamente cancelada.

Principales condiciones de la Serie V:

Con fecha 22 de marzo de 2021, los Accionistas de la Sociedad, reunidos en Asamblea General Extraordinaria, aprobaron la emisión de Obligaciones Negociables simples, no convertibles en acciones, bajo el Régimen PyME CNV Garantizadas Construir S.A. por un monto de emisión de hasta \$ 800.000.000 de valor nominal.

Fecha de emisión: 3 de abril de 2023.

Fecha de vencimiento: 3 de abril de 2025.

Moneda de emisión y pago: Las Obligaciones Negociables estaban denominadas en pesos y fueron suscriptas y pagaderas en pesos.

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L..

C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

José María Estevez - Síndico

Contador Público (U.N.C.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky

Presidente

ECIPSA HOLDING S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, expresados en moneda homogénea al cierre del ejercicio económico

NOTA 4 – OBLIGACIONES NEGOCIABLES EMITIDAS POR CONSTRUIR S.A. (CONT.)

Amortización: Las Obligaciones negociables serán amortizadas en 5 cuotas consecutivas. (i) 20% a los 12 meses contados desde la fecha de emisión y liquidación; (ii) 20% a los 15 meses contados desde la fecha de emisión y liquidación; (iii) 20% a los 18 meses contados desde la fecha de emisión y liquidación; (iv) 20% a los 21 meses contados desde la fecha de emisión y liquidación; y (v) el 20% restante en la fecha de vencimiento.

Intereses: Devengarán intereses desde la fecha de emisión. devengarán intereses a una tasa de interés nominal anual variable determinada sobre la base de la Tasa BADLAR más el Margen Aplicable a licitarse. El interés se calculará sobre el saldo de capital de las Obligaciones Negociables PYME CNV Garantizadas Serie V considerando para su cálculo un año de 365 días. Tasa BADLAR significa la tasa equivalente al promedio aritmético de las tasas de intereses que publica el BCRA para depósitos a plazo fijo de 30 a 35 días de plazo y de más de \$1.000.000 para los bancos privados de la República Argentina. Los intereses serán pagados trimestralmente.

Destino de los fondos obtenidos: El resultado de la colocación, luego de deducir los gastos de emisión de las obligaciones negociables, serán destinados a capital de trabajo, más específicamente a la integración de capital de trabajo en el país relacionado con actividades ordinarias del negocio, más específicamente, la adquisición de nuevos terrenos. Asimismo, estos serán destinados al acopio de materiales y anticipos a proveedores de obra.

Mercados Autorizados: Listado Autorizado por Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (BYMA). Se podrá solicitar en el Mercado Abierto Electrónico S.A.

Garantía: Las Obligaciones Negociables están 100% garantizadas por las siguientes entidades:

- Banco Comafi S.A.: Garantía lisa, llano y principal pagador de las Obligaciones Negociables garantizadas con renuncia al beneficio de exclusión y división. Monto de la garantía \$ 100.000.000 (Cien Millones).
- ACINDAR PYME S.G.R: Garantía lisa, llano y principal pagador de las Obligaciones Negociables garantizadas con renuncia al beneficio de exclusión y división. Monto de la garantía \$ 100.000.000 (Cien Millones).
- ARGENPYMES S.G.R: Garantía lisa, llano y principal pagador de las Obligaciones Negociables garantizadas con renuncia al beneficio de exclusión y división. Monto de la garantía \$ 100.000.000 (Cien Millones).
- POTENCIAR S.G.R: Garantía lisa, llano y principal pagador de las Obligaciones Negociables garantizadas con renuncia al beneficio de exclusión y división. Monto de la garantía \$ 100.000.000 (Cien Millones).

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L..

C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°231 – F°165

Véase nuestro informe de fecha 27 de junio de 2025

José María Estevez - Síndico

Contador Público (U.N.C.)

C.P.C.E.C.A.B.A. – T°282 – F°237

Jaime Garbarsky

Presidente

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores Presidente y Directores de
ECIPSA HOLDING S.A.
C.U.I.T. 30-69692099-7
Domicilio legal: Av. Corrientes 880 - Piso 2 - Oficina 2
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES

1. Opinión

Hemos auditado los estados contables adjuntos de **ECIPSA HOLDING S.A.**, que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2024, el estado de resultados, el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio económico terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 11 y los anexos A a H, así como también el estado de situación patrimonial consolidado al 31 de diciembre de 2024, el estado de resultados consolidado y el estado de flujo de efectivo consolidado correspondientes al ejercicio económico terminado en dicha fecha y su información complementaria consolidada contenida en las notas 1 a 4.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de **ECIPSA HOLDING S.A.** al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados, la evolución del patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio económico terminado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

Asimismo, en nuestra opinión, los estados contables consolidados de **ECIPSA HOLDING S.A.** mencionados presentan razonablemente, en sus aspectos significativos, la situación patrimonial consolidada al 31 de diciembre de 2024, así como los resultados consolidados de sus operaciones, y el flujo de efectivo consolidado correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

2. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA) y sus complementarias. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados contables" de nuestro informe. Somos independientes de **ECIPSA HOLDING S.A.** y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA y sus complementarias.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

3. Información distinta de los estados contables y del informe de auditoría correspondiente (“Otra información”)

La Dirección de la Sociedad es responsable de la otra información, que comprende la Memoria. Esta otra información no es parte de los estados contables ni de nuestro informe de auditoría correspondiente.

Nuestra opinión sobre los estados contables no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados contables, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados contables o el conocimiento obtenido en la auditoría o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información.

Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

4. Responsabilidades de la Dirección de ECIPSA HOLDING S.A. en relación con los estados contables

La Dirección de **ECIPSA HOLDING S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas, debidas a fraude o error.

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

5. Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados contables

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrecciones significativas, debidas a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE, adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA y sus complementarias, siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables.

Como parte de una auditoría de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA y sus complementarias, aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones significativas en los estados contables, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

5. Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados contables (Continuación)

- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección de **ECIPSA HOLDING S.A.**
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Dirección de **ECIPSA HOLDING S.A.**, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de **ECIPSA HOLDING S.A.** para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información expuesta en los estados contables o, si dicha información expuesta no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- f) Obtenemos elementos de juicio válidos y suficientes en relación con la información contable de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados contables. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- g) Nos comunicamos con la Dirección de **ECIPSA HOLDING S.A.** en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- a) Informamos que los estados contables mencionados en 1 surgen de registro contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con disposiciones legales, encontrándose el Libro Inventarios y Balances y Diario en proceso de transcripción a la fecha del presente informe.



INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS (CONTINUACIÓN)

- b) Al 31 de diciembre de 2024, la deuda devengada a favor del Régimen Nacional de la Seguridad Social que surge de los registros contables asciende a \$6.172.432, no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 27 de junio de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I - F° 21

Fabián Gustavo Marcote (Socio)
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 231 - F° 165

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 28 de junio 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: 27/06/2025

Referida a: E.E.C.C. - Ejercicio Regular/ Irregular - EECC Consolidado

Perteneciente a: Ecipsa Holding S.A.

CUIT: 30-69692099-7

Fecha de Cierre: 31/12/2024

Monto total del Activo: \$274.668.684.698,00

Intervenida por: Dr. FABIAN GUSTAVO MARCOTE

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. FABIAN GUSTAVO MARCOTE

Contador Público (Universidad de Buenos Aires)

CPCECABA T° 231 F° 165

Firma en carácter de socio

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.

T° 1 F° 21

SOCIO



Profesional de Ciencias
Económicas de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires

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°

926458

CÓDIGO DE
VERIFICACIÓN
kubkqlta

