

# **Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal**

**Estados Contables Especiales**

**Al 30 de septiembre de 2025**

# **Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal**

## **Estados Contables Especiales**

**Al 30 de septiembre de 2025**

### **Índice**

Estado de situación patrimonial especial

Estado de resultados especial

Estado de evolución del patrimonio neto especial

Estado de flujo de efectivo especial

Notas a los estados contables especiales

Estado de situación patrimonial especial consolidado

Estado de resultados especial consolidado

Estado de flujo de efectivo especial consolidado

Notas a los estados contables especiales consolidados

Informe sobre revisión de estados contables especiales de período intermedio de los auditores independientes

Informe de la comisión fiscalizadora

# Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal

Domicilio legal: Boulevard Cecilia Grierson 355, 4° piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Actividad principal de la Sociedad: Participación en el capital social de Ferrosur Roca S.A., sociedad que posee la explotación comercial integral de la concesión de la Red Ferroviaria Nacional denominada Línea Roca, con excepción del tramo Altamirano-Miramar, Bahía Blanca-Patagones, Brandsen-Ringuelet y los tramos urbanos (Nota 3).

## Estados Contables Especiales correspondiente al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025

### FECHA DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO:

Del estatuto: 4 de enero de 1993

Número de Registro en la Inspección General de Justicia: 1.567.565

Fecha en que culmina el plazo de duración de la Sociedad: 2 de diciembre de 2042

CUIT: 30 - 65865833 - 2

| COMPOSICIÓN DEL CAPITAL (Nota 7) |                                                     |                                                |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Emitido<br>(en acciones)         |                                                     | Suscripto, integrado e<br>inscripto (en miles) |
|                                  |                                                     | \$                                             |
| 1.237.094.651                    | Acciones ordinarias Clase "A" de V/N \$ 1 de 1 voto | 1.237.095                                      |
| 703.445.980                      | Acciones ordinarias Clase "B" de V/N \$ 1 de 1 voto | 703.446                                        |
|                                  |                                                     | <b>1.940.541</b>                               |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de auditores independientes  
de fecha 31 de octubre de 2025  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

El informe de la comisión  
fiscalizadora de fecha 31 de octubre  
de 2025 se extiende en documento  
aparte

José A. Coya Testón  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 308 - F° 61

Sergio D. Faifman  
Presidente

Adriana I. Calvo  
Por Comisión Fiscalizadora

# Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal

Número de Registro en la Inspección General de Justicia: 1.567.565

## Estado de situación patrimonial especial al 30 de septiembre de 2025

(Expresado en miles de pesos – Nota 2.2)

|                                                  | 30.09.2025       |
|--------------------------------------------------|------------------|
|                                                  | \$               |
| <b>Activo</b>                                    |                  |
| <b>Activo corriente</b>                          |                  |
| Caja y bancos                                    | 320              |
| <b>Total del activo corriente</b>                | <b>320</b>       |
| <b>Activo no corriente</b>                       |                  |
| Otros créditos                                   | 1.212            |
| Inversiones (Nota 3)                             | 2.955.626        |
| <b>Total del activo no corriente</b>             | <b>2.956.838</b> |
| <b>Total del activo</b>                          | <b>2.957.158</b> |
| <b>Pasivo</b>                                    |                  |
| <b>Pasivo corriente</b>                          |                  |
| <b>Deudas</b>                                    |                  |
| Deudas fiscales                                  | 354              |
| Sociedad Art. 33 - Ley N° 19.550                 | 8.371            |
| <b>Total del pasivo corriente</b>                | <b>8.725</b>     |
| <b>Total del pasivo</b>                          | <b>8.725</b>     |
| <b>Patrimonio neto (según estado respectivo)</b> | <b>2.948.433</b> |
| <b>Total del pasivo y patrimonio neto</b>        | <b>2.957.158</b> |

Las notas 1 a 10 y los estados contables consolidados con sus notas 1 a 16 que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables especiales.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de auditores independientes  
de fecha 31 de octubre de 2025  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

José A. Coya Testón  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 308 - F° 61

Sergio D. Faifman  
Presidente

El informe de la comisión  
fiscalizadora de fecha 31 de octubre  
de 2025 se extiende en documento  
aparte

Adriana I. Calvo  
Por Comisión Fiscalizadora

# Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal

Número de Registro en la Inspección General de Justicia: 1.567.565

## Estado de resultados especial al 30 de septiembre de 2025 (Expresado en miles de pesos – Nota 2.2)

|                                                                             | 30.09.2025         |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|                                                                             | \$                 |
| Resultado por participación en Sociedad Art. 33 - Ley N° 19.550 (Nota 4)    | (1.814.759)        |
| Impuesto a los débitos y créditos bancarios                                 | (10)               |
| Resultados financieros:                                                     |                    |
| Generados por activos                                                       |                    |
| Intereses y comisiones                                                      | (1.064)            |
| Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda | 1.344              |
| <b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>                          | <b>(1.814.489)</b> |
| Impuesto a las ganancias (Nota 5)                                           | -                  |
| <b>Pérdida neta del periodo</b>                                             | <b>(1.814.489)</b> |

Las notas 1 a 10 y los estados contables consolidados con sus notas 1 a 16 que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables especiales.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de auditores independientes  
de fecha 31 de octubre de 2025  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

José A. Coya Testón  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 308 - F° 61

Sergio D. Faifman  
Presidente

El informe de la comisión  
fiscalizadora de fecha 31 de octubre  
de 2025 se extiende en documento  
aparte

Adriana I. Calvo  
Por Comisión Fiscalizadora

# Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal

Número de Registro en la Inspección General de Justicia: 1.567.565

## Estado de evolución del patrimonio neto especial al 30 de septiembre de 2025

(Expresado en miles de pesos – Nota 2.2)

|                                           | APORTE DE LOS PROPIETARIOS |                       |                  | RESULTADOS<br>NO<br>ASIGNADOS | TOTAL DEL<br>PATRIMONIO<br>NETO |
|-------------------------------------------|----------------------------|-----------------------|------------------|-------------------------------|---------------------------------|
|                                           | Capital<br>social          | Ajuste del<br>capital | Total            |                               |                                 |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>  | <b>1.940.541</b>           | <b>3.969.327</b>      | <b>5.909.868</b> | <b>(1.146.946)</b>            | <b>4.762.922</b>                |
| Pérdida neta del periodo                  | -                          | -                     | -                | (1.814.489)                   | (1.814.489)                     |
| <b>Saldos al 30 de septiembre de 2025</b> | <b>1.940.541</b>           | <b>3.969.327</b>      | <b>5.909.868</b> | <b>(2.961.435)</b>            | <b>2.948.433</b>                |

Las notas 1 a 10 y los estados contables consolidados con sus notas 1 a 16 que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables especiales.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de auditores independientes  
de fecha 31 de octubre de 2025  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

José A. Coya Testón  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 308 - F° 61

Sergio D. Faifman  
Presidente

El informe de la comisión fiscalizadora de  
fecha 31 de octubre de 2025 se extiende en  
documento aparte

Adriana I. Calvo  
Por Comisión Fiscalizadora

# Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal

Número de Registro en la Inspección General de Justicia: 1.567.565

## Estado de flujo de efectivo especial al 30 de septiembre de 2025

(Expresado en miles de pesos – Nota 2.2)

| <b><u>VARIACIÓN DEL EFECTIVO</u></b>                                        | <b><u>30.09.2025</u></b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Efectivo al inicio del periodo                                              | 361                      |
| Efectivo al cierre del periodo                                              | 320                      |
| <b>Disminución neta del efectivo</b>                                        | <b>(41)</b>              |
| <b><u>CAUSAS DE LA VARIACIÓN DEL EFECTIVO</u></b>                           |                          |
| <b><u>ACTIVIDADES OPERATIVAS</u></b>                                        |                          |
| Resultado del periodo                                                       | (1.814.489)              |
| Ajustes para arribar al flujo de las actividades operativas:                |                          |
| Resultado participación en Sociedad Art. 33 - Ley N° 19.550                 | 1.814.759                |
| RECPAM                                                                      | (1.344)                  |
| Cambios netos en activos y pasivos operativos                               |                          |
| Otros créditos                                                              | 287                      |
| Deudas con Sociedad. Art. 33 - Ley N° 19.550                                | 115                      |
| Deudas fiscales                                                             | 413                      |
| <b>Flujo de efectivo utilizado en las actividades operativas</b>            | <b>(259)</b>             |
| <b><u>RESULTADO FINANCIERO Y POR TENENCIA GENERADOS POR EL EFECTIVO</u></b> |                          |
| RECPAM sobre el efectivo                                                    | 218                      |
| <b>Total resultado financiero y por tenencia generados por el efectivo</b>  | <b>218</b>               |
| <b>Disminución neta del efectivo</b>                                        | <b>(41)</b>              |

Las notas 1 a 10 y los estados contables consolidados con sus notas 1 a 16 que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables especiales.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de auditores independientes  
de fecha 31 de octubre de 2025  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

El informe de la comisión fiscalizadora de  
fecha 31 de octubre de 2025 se extiende en  
documento aparte

José A. Coya Testón  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 308 - F° 61

Sergio D. Faifman  
Presidente

Adriana I. Calvo  
Por Comisión Fiscalizadora

# Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal

Número de Registro en la Inspección General de Justicia: 1.567.565

## Notas a los estados contables especiales al 30 de septiembre de 2025

(Expresado en miles de pesos – Nota 2.2)

### NOTA 1 - OBJETIVO DE LOS ESTADOS CONTABLES ESPECIALES

Los presentes estados contables especiales han sido preparados al solo efecto de su utilización por la sociedad controlante directa, Loma Negra C.I.A.S.A. (Nota 6), para la determinación del valor patrimonial proporcional de su inversión y la preparación de sus estados financieros condensados consolidados. De acuerdo a la normativa vigente, la Sociedad prepara estos estados contables especiales aplicando las Normas Contables Profesionales Argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Debido al propósito de estos estados contables, se presenta una reconciliación del patrimonio neto y los resultados de acuerdo con las Normas Contables Profesionales Argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires versus los que resultarían de aplicar las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board) solo para la información consolidada. Asimismo, debido al propósito especial de estos estados contables, no se incluye información comparativa ni todas las revelaciones requeridas para una presentación completa de estados contables.

### NOTA 2 - BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES ESPECIALES

#### 2.1 Preparación y presentación de los estados contables especiales

Los presentes estados contables especiales de la Sociedad por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 han sido preparados de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas ("FACPCE") y adoptadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ("CPCECABA").

Debido al propósito especial de estos estados contables mencionado en la Nota 1, no se incluye información comparativa ni todas las revelaciones requeridas para una presentación completa de estados contables.

#### 2.2 Consideración de los efectos de la inflación

A través de la Ley N° 27.468, se requiere que los estados contables se presenten ante la Inspección General de Justicia (IGJ) en moneda homogénea.

Las normas contables profesionales argentinas vigentes 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 RT N° 6 y N° 17, con las modificaciones introducidas por la RT N° 39 y la Interpretación N° 8, normas emitidas por la FACPCE y adoptadas por el CPCECABA. 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, por la existencia de una tasa de inflación acumulada en tres años que alcance o sobrepase el 100%.

Es por ello, y en consonancia con las disposiciones de la IGJ mencionadas anteriormente, que los presentes estados contables especiales han sido preparados en moneda homogénea de septiembre de 2025.

A los efectos del ajuste por inflación, y tal como lo establece la Resolución JG N° 539 de la FACPCE, se han aplicado coeficientes calculados a partir de índices publicados por dicha Federación, resultantes de combinar índices de precios al consumidor nacional ("IPC") publicados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos ("INDEC") a partir del 1° de enero de 2017 y, hacia atrás, índices de precios internos al por mayor ("IPIM") elaborados por dicho instituto o, en su ausencia, índices de precios al consumidor publicados por la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La variación del índice utilizado para la reexpresión de los presentes estados contables especiales durante el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 ha sido del 22,0%.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de auditores independientes  
de fecha 31 de octubre de 2025  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

El informe de la comisión fiscalizadora de  
fecha 31 de octubre de 2025 se extiende en  
documento aparte

José A. Coya Testón  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 308 - F° 61

Sergio D. Faifman  
Presidente

Adriana I. Calvo  
Por Comisión Fiscalizadora

# Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal

Número de Registro en la Inspección General de Justicia: 1.567.565

## Notas a los estados contables especiales al 30 de septiembre de 2025

(Expresado en miles de pesos – Nota 2.2)

### 2.3. Estimaciones contables

La preparación de estados contables especiales a una fecha determinada requiere que el Directorio y la Gerencia de la Sociedad realicen estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el período. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados contables especiales.

### 2.4 Criterios de valuación

#### a) Caja y bancos

A su valor nominal.

#### b) Saldos con Sociedades Art. 33 - Ley N° 19.550

Los créditos y deudas con Sociedades Art. 33 - Ley N° 19.550 han sido valuados de acuerdo con las condiciones pactadas entre las partes involucradas, siendo semejantes a las condiciones entre partes independientes.

#### c) Impuesto a las ganancias

La Sociedad ha reconocido el cargo por impuesto a las ganancias en base al método del impuesto diferido, reconociendo de esta manera las diferencias temporarias entre las mediciones de los activos y pasivos contables e impositivos.

A los efectos de determinar los activos y pasivos diferidos, se ha aplicado sobre las diferencias temporarias 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 estos estados contables especiales. El saldo neto generado por aplicación del método del impuesto diferido ha sido valuado a su valor nominal.

Los activos diferidos y los quebrantos impositivos son reconocidos en la medida que la Sociedad estima que será capaz de recuperarlos mediante la generación de utilidades impositivas gravadas antes de la prescripción legal de las partidas correspondientes. En función de las estimaciones de resultados proyectados, la Sociedad no ha reconocido activos por impuesto diferido correspondientes a quebrantos fiscales sobre las que no se puede asegurar que no prescribirán antes de la generación de ganancias gravadas suficientes para su utilización.

La Ley N° 27.260 estableció una estructura escalonada de las alícuotas aplicables en función del nivel de ganancia neta imponible acumulada para cada empresa, las cuales pueden ser de un 25%, 30% y un 35%; manteniendo la imposición del 7% sobre la distribución de dividendos.

#### d) Patrimonio neto

Los movimientos de las cuentas del patrimonio neto han sido reexpresados siguiendo los lineamientos detallados en el apartado 2.2.

La cuenta “Capital social” ha sido expresada a su valor nominal histórico. La diferencia entre el valor expresado en moneda homogénea y el nominal histórico se clasifica inicialmente en la cuenta “Ajuste de

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de auditores independientes  
de fecha 31 de octubre de 2025  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

El informe de la comisión fiscalizadora de  
fecha 31 de octubre de 2025 se extiende en  
documento aparte

José A. Coya Testón  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 308 - F° 61

Sergio D. Faifman  
Presidente

Adriana I. Calvo  
Por Comisión Fiscalizadora

# **Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal**

Número de Registro en la Inspección General de Justicia: 1.567.565

## **Notas a los estados contables especiales al 30 de septiembre de 2025**

(Expresado en miles de pesos – Nota 2.2)

capital”, integrante del patrimonio neto, pudiéndose desafectar en ejercicios posteriores para diversos destinos contemplados en las respectivas normas legales.

### **e) Cuentas de resultado**

Los resultados se expresan en moneda de la fecha de cierre del período de acuerdo a lo siguiente:

- i) Los ingresos y gastos se ajustan desde la fecha de origen de las transacciones que los originan o del correspondiente devengamiento.
- ii) Los consumos de activos no monetarios medidos a valor corriente del momento previo al consumo se ajustan desde el momento del consumo registrado.
- iii) Las partidas del resultado que reflejan o incluyen en su determinación el consumo de activos medidos en moneda de poder adquisitivo de una fecha anterior a la de registración del consumo, se ajustan tomando como base la fecha de origen del activo con el que está relacionada la partida.
- iv) Los resultados financieros se presentan en términos nominales, reexpresados a moneda de cierre del período.
- v) El resultado por exposición el cambio en el poder adquisitivo de la moneda (“RECPAM”) originado por el mantenimiento de activos y pasivos monetarios, se presenta en una partida separada del resultado del período.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de auditores independientes  
de fecha 31 de octubre de 2025  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

El informe de la comisión fiscalizadora de  
fecha 31 de octubre de 2025 se extiende en  
documento aparte

José A. Coya Testón  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 308 - F° 61

Sergio D. Faifman  
Presidente

Adriana I. Calvo  
Por Comisión Fiscalizadora

# Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal

Número de Registro en la Inspección General de Justicia: 1.567.565

## Notas a los estados contables especiales al 30 de septiembre de 2025

(Expresado en miles de pesos – Nota 2.2)

### NOTA 3 - SALDOS E INVERSIÓN PERMANENTE EN LA SOCIEDAD CONTROLADA

La sociedad posee una participación permanente en:

| Sociedad           | Estados contables especiales al | Participación en el capital y en los votos | Valor registrado al 30.09.2025 |
|--------------------|---------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|
|                    |                                 |                                            | \$                             |
| Ferrosur Roca S.A. | 30.09.2025                      | 80%                                        | 2.955.626                      |

Los criterios contables empleados por la sociedad controlante en la confección de los referidos estados contables especiales son similares a los utilizados por la Sociedad controlada.

Los saldos acreedores registrados al 30 de septiembre de 2025 por operaciones con la sociedad controlada ascienden a 8.371.

Ferrosur Roca S.A., es una sociedad formada entre el Estado Nacional con una participación del 16%, Cofesur S.A.U. 80% y un 4% que esta última cedió a los trabajadores en fideicomiso.

El 11 de marzo de 1993, la Sociedad obtuvo la concesión de la Red Ferroviaria Nacional de Cargas General Roca con excepción del corredor Altamirano-Miramar y los tramos urbanos, a través de la aprobación del contrato de concesión formalizado por el Decreto del Poder Ejecutivo Nacional N° 2681/92, luego de la presentación realizada a través de la licitación nacional e internacional y formalizada a ese efecto.

El plazo de duración de la concesión se estableció en 30 años, venciendo en marzo 2023, previendo originalmente la posibilidad de una prórroga de 10 años adicionales que fue solicitada por la Sociedad. Debido a la decisión del Estado Nacional de finalizar el esquema de concesiones de ferrocarriles existentes en el país y reemplazarlos por un esquema de acceso abierto con participación de operadores ferroviarios privados, el Estado Nacional decidió inicialmente no otorgar prórrogas a los contratos de concesión vigentes en el país. Sin embargo, el Ministerio de Transporte publicó posteriormente diversas resoluciones prorrogando precariamente por períodos de entre 12 y 18 meses las concesiones otorgadas a los distintos concesionarios, entre ellos Ferrosur Roca S.A. En julio de 2025, el Ministerio de Economía resolvió otorgarle a Nuevo Central Argentino S.A. una prórroga de la concesión hasta el 21 de diciembre de 2032. La mencionada Resolución instruyó a la Subsecretaría de Transporte Ferroviario para que invite a Ferrosur Roca S.A. y a Ferroexpreso Pampeano S.A. a realizar una propuesta de adecuación contractual que podría concluir en una renovación formal de mayor plazo. Ferrosur presentó una nota manifestando diversas cuestiones relevantes de la Concesión que no fue respondida por la administración. Sin embargo, el 10 de septiembre de 2025 y mediante la Resolución 52/2025 de la Secretaría de Transporte, se extendió nuevamente el plazo de concesión de Ferrosur Roca S.A. hasta el 10 de septiembre de 2026 o la fecha anterior en la que pudiera establecerse un nuevo modelo de contratación. Dicha resolución fue cuestionada por Ferrosur mediante la interposición de un recurso de reconsideración, a través del cual se señalaron múltiples incumplimientos del Estado Nacional y la existencia de trato discriminatorio hacia Ferrosur. A la fecha, el recurso no fue resuelto. Asimismo, la Subsecretaría de Transporte estableció el inicio de los actos de gestión para analizar, coordinar y diseñar un nuevo esquema contractual de vinculación entre el Estado Nacional y el sector privado para la explotación del actual sector de la Red Ferroviaria Nacional concesionado a Ferrosur Roca S.A.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de auditores independientes  
de fecha 31 de octubre de 2025  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

El informe de la comisión fiscalizadora de  
fecha 31 de octubre de 2025 se extiende en  
documento aparte

José A. Coya Testón  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 308 - F° 61

Sergio D. Faifman  
Presidente

Adriana I. Calvo  
Por Comisión Fiscalizadora

# Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal

Número de Registro en la Inspección General de Justicia: 1.567.565

## Notas a los estados contables especiales al 30 de septiembre de 2025

(Expresado en miles de pesos – Nota 2.2)

La Dirección de la Sociedad ha evaluado los escenarios de negocio posibles, considerando su intención de continuar prestando servicios ferroviarios, no previéndose a la fecha efectos significativos asociados. Referirse a la Nota 1 a los estados contables consolidados para mayor detalle sobre estas cuestiones.

### NOTA 4 - RESULTADO POR PARTICIPACIÓN EN SOCIEDAD ART. 33 - LEY N° 19.550

Al 30 de septiembre de 2025 el resultado por participación en Sociedad Art. 33 - Ley N° 19.550 fue una pérdida de 1.814.759.

No existen operaciones con la sociedad controlada que afecten los resultados en el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

### NOTA 5 - IMPUESTO A LAS GANANCIAS

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente sobre la utilidad contable por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025:

|                                                         | 30.09.2025     |
|---------------------------------------------------------|----------------|
|                                                         | \$             |
| Resultado del período antes de impuesto a las ganancias | (1.814.489)    |
| Tasa del impuesto vigente                               | 35%            |
| <b>Ganancia teórica por impuesto a las ganancias</b>    | <b>635.071</b> |
| Diferencias permanentes:                                |                |
| Resultado de participación en sociedad controlada       | (635.166)      |
| Diversos                                                | 95             |
| <b>Cargo por impuesto a las ganancias del periodo</b>   | <b>-</b>       |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de auditores independientes  
de fecha 31 de octubre de 2025  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

El informe de la comisión fiscalizadora de  
fecha 31 de octubre de 2025 se extiende en  
documento aparte

José A. Coya Testón  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 308 - F° 61

Sergio D. Faifman  
Presidente

Adriana I. Calvo  
Por Comisión Fiscalizadora

# Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal

Número de Registro en la Inspección General de Justicia: 1.567.565

## Notas a los estados contables especiales al 30 de septiembre de 2025

(Expresado en miles de pesos – Nota 2.2)

### NOTA 6 - SOCIEDAD CONTROLANTE

Denominación de la sociedad controlante: Loma Negra C.I.A.S.A.

Domicilio legal: Boulevard Cecilia Grierson 355, 4º piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Actividad principal: Fabricación de cemento portland, cales y trituración de piedras.

Porcentaje de votos poseídos por la sociedad controlante: 100%.

A su vez, Loma Negra C.I.A.S.A. es controlada por InterCement Trading e Inversiones Argentina S.L., con el 52,1409% del capital social y votos de la Sociedad.

### NOTA 7 - ESTADO DE CAPITALS

El capital suscrito, integrado e inscripto de la Sociedad al 30 de septiembre de 2025 asciende a la suma de 1.940.541.

### NOTA 8 - VENCIMIENTOS DE CRÉDITOS Y DEUDAS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

| <u>Plazo</u>               | ACTIVO         | PASIVO                                         |                 |
|----------------------------|----------------|------------------------------------------------|-----------------|
|                            | Otros créditos | Deudas con Sociedad<br>Art. 33 - Ley N° 19.550 | Deudas fiscales |
| 1er. Trimestre             | -              | -                                              | 354             |
| Sin plazo establecido      | 1.212          | 8.371                                          | -               |
| <b>Total</b>               | <b>1.212</b>   | <b>8.371</b>                                   | <b>354</b>      |
| <b>No devengan interés</b> | <b>1.212</b>   | <b>8.371</b>                                   | <b>354</b>      |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de auditores independientes  
de fecha 31 de octubre de 2025  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

El informe de la comisión fiscalizadora de  
fecha 31 de octubre de 2025 se extiende en  
documento aparte

José A. Coya Testón  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 308 - F° 61

Sergio D. Faifman  
Presidente

Adriana I. Calvo  
Por Comisión Fiscalizadora

# Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal

Número de Registro en la Inspección General de Justicia: 1.567.565

## Notas a los estados contables especiales al 30 de septiembre de 2025

(Expresado en miles de pesos – Nota 2.2)

### NOTA 9 - INVERSIONES

| 30.09.2025                        |               |                   |                                |                  |           |
|-----------------------------------|---------------|-------------------|--------------------------------|------------------|-----------|
| Clase                             | Valor Nominal | Cantidad en miles | Valor Patrimonial Proporcional | Valor Registrado |           |
|                                   |               |                   | \$                             |                  |           |
| Sociedades Art.33 - Ley N° 19.550 |               |                   |                                |                  |           |
| Ferrosur Roca S.A.                | Ordinaria     | 1                 | 1.853.156                      | 2.955.626        | 2.955.626 |
| Total                             |               |                   |                                | 2.955.626        | 2.955.626 |

| Según últimos estados contables especiales |                   |           |                         |                 |
|--------------------------------------------|-------------------|-----------|-------------------------|-----------------|
| Actividad principal                        | Estados Contables | Capital   | Resultado de seis meses | Patrimonio Neto |
|                                            |                   |           | \$                      |                 |
| Transporte ferroviario de carga            | 30.09.2025        | 2.316.445 | (2.268.450)             | 3.694.533       |

### NOTA 10 - LIBROS RUBRICADOS Y MEDIOS ÓPTICOS

A la fecha de emisión de los presentes estados contables especiales, por cuestiones de índole administrativa, se encuentran pendientes de efectuar las transcripciones de los estados contables a los correspondientes libros rubricados, así como el inventario detallado y el copiado de ciertos asientos contables a los medios magnéticos y registros respectivos.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de auditores independientes  
de fecha 31 de octubre de 2025  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

El informe de la comisión fiscalizadora de  
fecha 31 de octubre de 2025 se extiende en  
documento aparte

José A. Coya Testón  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 308 - F° 61

Sergio D. Faifman  
Presidente

Adriana I. Calvo  
Por Comisión Fiscalizadora

# **Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal**

**Estados Contables Especiales Consolidados**

**Al 30 de septiembre de 2025**

# Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal

Número de Registro en la Inspección General de Justicia: 1.567.565

## Estado de situación patrimonial especial consolidado al 30 de septiembre de 2025

(Expresado en miles de pesos – Nota 2.2)

|                                                            | 30.09.2025        |
|------------------------------------------------------------|-------------------|
|                                                            | \$                |
| <b>Activo</b>                                              |                   |
| <b>Activo corriente</b>                                    |                   |
| Caja y bancos (Nota 3 a)                                   | 332.720           |
| Créditos por ventas (Nota 3 b)                             | 7.174.756         |
| Sociedad Art. 33 - Ley N° 19.550 (Nota 8)                  | -                 |
| Otros créditos (Nota 3 c)                                  | 612.524           |
| Otros activos (Nota 3 d)                                   | 8.396.438         |
| <b>Total activo corriente</b>                              | <b>16.516.438</b> |
| <b>Activo no corriente</b>                                 |                   |
| Otros créditos (Nota 3 c)                                  | 87.152            |
| Bienes de uso y otros activos (Nota 5)                     | 17.142.219        |
| <b>Total activo no corriente</b>                           | <b>17.229.371</b> |
| <b>Total activo</b>                                        | <b>33.745.809</b> |
| <b>Pasivo</b>                                              |                   |
| <b>Pasivo corriente</b>                                    |                   |
| Deudas comerciales (Nota 3 e)                              | 6.334.512         |
| Anticipo de clientes                                       | 119.021           |
| Préstamos (Nota 10)                                        | 13.744.381        |
| Deudas fiscales                                            | 682.123           |
| Remuneraciones y cargas sociales                           | 4.078.569         |
| Sociedades Art. 33 - Ley N° 19.550 (Nota 8)                | 3.553.875         |
| Otras deudas                                               | 65.292            |
| <b>Total pasivo corriente</b>                              | <b>28.577.773</b> |
| <b>Pasivo no corriente</b>                                 |                   |
| Pasivo por impuesto diferido (Nota 4)                      | 553.517           |
| Otras deudas                                               | 34.272            |
| <b>Total deudas no corrientes</b>                          | <b>587.789</b>    |
| Previsiones (Nota 6)                                       | 892.906           |
| <b>Total pasivo no corriente</b>                           | <b>1.480.695</b>  |
| <b>Total pasivo</b>                                        | <b>30.058.468</b> |
| <b>Participación de terceros en la sociedad controlada</b> | <b>738.908</b>    |
| <b>Patrimonio neto</b>                                     | <b>2.948.433</b>  |
| <b>Total pasivo y patrimonio neto</b>                      | <b>33.745.809</b> |

Las notas 1 a 16 que se acompañan forman parte integrante de este estado contable consolidado.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de auditores independientes  
de fecha 31 de octubre de 2025  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

El informe de la comisión fiscalizadora de  
fecha 31 de octubre de 2025 se extiende en  
documento aparte

José A. Coya Testón  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 308 - F° 61

Sergio D. Faifman  
Presidente

Adriana I. Calvo  
Por Comisión Fiscalizadora

# Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal

Número de Registro en la Inspección General de Justicia: 1.567.565

## Estado de resultados especial consolidado al 30 de septiembre de 2025

(Expresado en miles de pesos – Nota 2.2)

|                                                                             | 30.09.2025         |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|                                                                             | \$                 |
| Ventas netas de servicios                                                   | 53.398.759         |
| Costo de los servicios prestados (Nota 9)                                   | (46.614.004)       |
| <b>Ganancia bruta</b>                                                       | <b>6.784.755</b>   |
| Gastos de comercialización (Nota 9)                                         | (1.401.361)        |
| Gastos de administración (Nota 9)                                           | (1.704.290)        |
| Otros gastos operativos (Nota 9)                                            | (5.930.545)        |
| <b>Subtotal</b>                                                             | <b>(2.251.441)</b> |
| Impuesto a los débitos y créditos bancarios                                 | (885.070)          |
| Resultados financieros y por tenencia                                       |                    |
| Generados por activos                                                       |                    |
| Actualizaciones y deterioros                                                | 599.219            |
| Intereses y comisiones                                                      | (83.777)           |
| Diferencia de cambio                                                        | 30.686             |
| Generados por pasivos                                                       |                    |
| Intereses                                                                   | (4.733.651)        |
| Actualizaciones                                                             | (438.992)          |
| Diferencia de cambio                                                        | (218.754)          |
| Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda | 3.119.906          |
| Otros ingresos y egresos, netos                                             | 923.339            |
| Participación de terceros en los resultados de la sociedad controlada       | 453.691            |
| <b>Resultado del periodo antes de impuesto a las ganancias</b>              | <b>(3.484.844)</b> |
| Impuesto a las ganancias (Nota 4)                                           | 1.670.355          |
| <b>Pérdida neta del periodo</b>                                             | <b>(1.814.489)</b> |

Las notas 1 a 16 que se acompañan forman parte integrante de este estado contable consolidado.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de auditores independientes  
de fecha 31 de octubre de 2025  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

El informe de la comisión fiscalizadora de  
fecha 31 de octubre de 2025 se extiende en  
documento aparte

José A. Coya Testón  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 308 - F° 61

Sergio D. Faifman  
Presidente

Adriana I. Calvo  
Por Comisión Fiscalizadora

# Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal

Número de Registro en la Inspección General de Justicia: 1.567.565

## Estado de flujo de efectivo especial consolidado (1) al 30 de septiembre de 2025

(Expresado en miles de pesos – Nota 2.2)

| <b>VARIACIÓN DEL EFECTIVO</b>                                             | <b>30.09.2025</b>  |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Efectivo al inicio del periodo                                            | 541.755            |
| Efectivo al cierre del periodo                                            | 332.720            |
| <b>Disminución neta del efectivo</b>                                      | <b>(209.035)</b>   |
| <b>CAUSAS DE LA VARIACIÓN DEL EFECTIVO</b>                                |                    |
| <b>ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>                                             |                    |
| Resultado del periodo                                                     | (1.814.489)        |
| Intereses devengados sobre préstamos                                      | 4.560.502          |
| Impuesto a las ganancias                                                  | (1.670.355)        |
| Ajustes para arribar al flujo de las actividades operativas:              |                    |
| Recupero del fondo fiduciario                                             | (640.583)          |
| Depreciaciones de bienes de uso y otros activos                           | 2.662.427          |
| Aumento de previsión por obsolescencia                                    | (14.948)           |
| Aumento de previsión para deudores incobrables                            | 6.979              |
| Participación de terceros en los resultados de la sociedad controlada     | (453.691)          |
| Aumento de previsión para juicios                                         | 641.227            |
| RECPAM                                                                    | (3.119.906)        |
| Cambios netos en activos y pasivos operativos:                            |                    |
| Créditos por ventas                                                       | (1.543.968)        |
| Sociedades Art. 33 - Ley N° 19.550                                        | 3.413.640          |
| Otros créditos                                                            | 1.516.224          |
| Otros activos corrientes                                                  | (1.574.182)        |
| Deudas comerciales                                                        | (557.042)          |
| Anticipo de clientes                                                      | 119.178            |
| Deudas fiscales                                                           | (110.609)          |
| Remuneraciones y Cargas sociales                                          | (255.593)          |
| Otras deudas                                                              | (67.435)           |
| Pago de provisiones del pasivo                                            | (276.170)          |
| <b>Flujo de efectivo generado por las actividades operativas</b>          | <b>821.206</b>     |
| <b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>                                           |                    |
| Adquisición de bienes de uso y otros activos no corrientes (2)            | (5.589.688)        |
| Aportes al FFFSFI                                                         | (1.108.355)        |
| <b>Flujo de efectivo utilizado en las actividades de inversión</b>        | <b>(6.698.043)</b> |
| <b>ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>                                        |                    |
| Incremento neto de préstamos                                              | 15.077.771         |
| Préstamos pagados                                                         | (5.239.319)        |
| Intereses pagados                                                         | (4.090.308)        |
| <b>Flujo de efectivo generado por las actividades de financiación</b>     | <b>5.748.144</b>   |
| <b>RESULTADO FINANCIERO Y POR TENENCIA GENERADOS POR EL EFECTIVO</b>      |                    |
| RECPAM sobre el efectivo                                                  | (80.342)           |
| <b>Total resultado financiero y por tenencia generado por el efectivo</b> | <b>(80.342)</b>    |
| <b>Disminución neta del efectivo</b>                                      | <b>(209.035)</b>   |

(1) Caja y bancos.

(2) Corresponde a los pagos por adquisiciones de bienes de uso y otros activos no corrientes.

Las notas 1 a 16 que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables consolidados.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de auditores independientes  
de fecha 31 de octubre de 2025  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

El informe de la comisión fiscalizadora de  
fecha 31 de octubre de 2025 se extiende en  
documento aparte

José A. Coya Testón  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 308 - F° 61

Sergio D. Faifman  
Presidente

Adriana I. Calvo  
Por Comisión Fiscalizadora

# **Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal**

Número de Registro en la Inspección General de Justicia: 1.567.565

## **Notas a los estados contables especiales consolidados al 30 de septiembre de 2025**

(Expresado en miles de pesos – Nota 2.2)

### **NOTA 1 - CONTRATO DE CONCESIÓN Y SU FINALIZACIÓN**

Ferrosur Roca S.A., es una sociedad conformada por el Estado Nacional con una participación del 16%, Cofesur S.A.U. 80% y un 4% que esta última cedió a los trabajadores en fideicomiso (Nota 12).

El 11 de marzo de 1993, la Sociedad obtuvo la concesión de la Red Ferroviaria Nacional de Cargas General Roca con excepción del corredor Altamirano-Miramar y los tramos urbanos, a través de la aprobación del contrato de concesión formalizado por el Decreto del Poder Ejecutivo Nacional N° 2681/92, luego de la presentación realizada a través de una licitación nacional e internacional y formalizada a ese efecto. La zona de influencia se concentra en el centro y sur de la provincia de Buenos Aires, norte de la provincia de Río Negro y Neuquén; contando con acceso a los puertos de Buenos Aires, Dock Sud, La Plata, Quequén y Bahía Blanca. El 11 de febrero de 2025, mediante la Resolución 99/2025, el Ministerio de Economía desafectó de la concesión de Ferrosur Roca la estación denominada Sola y el ramal que la une desde el puente sobre el Riachuelo.

El plazo de duración de la concesión se estableció en 30 años, venciendo en marzo 2023, previendo originalmente la posibilidad de una prórroga de 10 años adicionales.

La Sociedad ha renegociado el Contrato de Concesión como consecuencia del proceso de renegociación de las obligaciones originadas en los contratos de la Administración Pública, comprendidos entre ellos los de obras y servicios públicos, conforme a lo establecido en la Ley N° 25.561 y dentro del marco de la Resolución ME N° 20/02 y del Decreto N° 293/02, posteriormente derogado. El Acta Acuerdo de Renegociación Contractual suscripta entre la UNIREN (Unidad de Renegociación y Análisis de Contratos) y Ferrosur Roca S.A. fue ratificada por el Poder Ejecutivo Nacional mediante el Decreto N° 2017 de fecha 25 de noviembre de 2008.

Con fecha 8 de marzo de 2018, y con la debida conformidad de Cofesur S.A.U., la Sociedad solicitó la prórroga de la concesión ante la Autoridad de Aplicación por 10 años adicionales, de conformidad con lo establecido en el Pliego de Licitación y el Contrato de Concesión; solicitud que fue reiterada con fecha 1° de marzo de 2019.

Sin embargo, tal como se menciona seguidamente, el Estado Nacional emitió una serie de regulaciones con el objetivo de que la red ferroviaria nacional se base en una modalidad mixta, que funcione mediante un sistema de operadores públicos y privados de carga, donde el Estado Nacional administraría la infraestructura y controlaría la inversión correspondiente, permitiendo de esta manera que cualquier operador ferroviario registrado pueda brindar servicios ferroviarios independientemente de quién tenga la propiedad o posesión de las instalaciones del punto de carga o destino (esquema de "acceso abierto").

En línea con ello, con fecha 29 de marzo de 2021, mediante Resolución N° 219/2021, la Comisión Nacional de Regulación del Transporte ("CNRT") aprobó el Reglamento del Registro Nacional de Operadores Ferroviarios y otorgó dicha capacidad a Ferrosur Roca S.A. y a las demás concesionarias que explotan las actuales concesiones ferroviarias. De conformidad con dicha resolución, una vez que el esquema de "acceso abierto" esté en vigencia, cualquier operador ferroviario registrado podrá brindar servicios ferroviarios, tal lo mencionado previamente.

Posteriormente, mediante la Resolución N° 211 del Ministerio de Transporte, publicada en el Boletín Oficial el 28 de junio de 2021, se rechazó el pedido de prórroga del contrato de concesión efectuado por la Sociedad en el año 2018 junto con similares pedidos de los otros concesionarios ferroviarios privados

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de auditores independientes  
de fecha 31 de octubre de 2025  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

José A. Coya Testón  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 308 - F° 61

Sergio D. Faifman  
Presidente

Adriana I. Calvo  
Por Comisión Fiscalizadora

El informe de la comisión fiscalizadora de  
fecha 31 de octubre de 2025 se extiende en  
documento aparte

# Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal

Número de Registro en la Inspección General de Justicia: 1.567.565

## Notas a los estados contables especiales consolidados al 30 de septiembre de 2025

(Expresado en miles de pesos – Nota 2.2)

existentes en el país, confirmando la finalización de todos los contratos de concesión existentes con los concesionarios ferroviarios privados de carga. Asimismo, el Ministerio de Transporte publicó diversas resoluciones prorrogando por períodos de entre 12 y 18 meses las concesiones otorgadas a los distintos concesionarios, entre ellos Ferrosur Roca S.A., en virtud de la cual el plazo de concesión se extendió por tercera vez hasta el 10 de septiembre de 2026 o la fecha anterior en la que pudiera establecerse un nuevo modelo de contratación. En este sentido, el día 16 de mayo de 2025, el Ministerio de Economía otorgó a FEPSA una prórroga precaria de su concesión hasta el 30 de abril de 2026. El 22 de julio de 2025, otorgó a Nuevo Central Argentino S.A. una prórroga de la concesión hasta el 21 de diciembre de 2032 e instruyó a la Subsecretaría de Transporte Ferroviario para que invite a Ferrosur Roca S.A. y a FEPSA a realizar una propuesta de adecuación contractual en los términos de la Ley N° 27.132 y del Decreto 1027/2018 modificado por el Decreto 478/2025. Ferrosur Roca S.A. presentó una nota manifestando diversas cuestiones relevantes de la Concesión que no fue respondida por la administración.

Sin perjuicio de ello, el 10 de septiembre de 2025 y mediante la Resolución 52/2025 de la Secretaría de Transporte, se notificó a Ferrosur Roca S.A. la última prórroga mencionada, y se estableció el inicio de actos para analizar, coordinar y diseñar un nuevo esquema contractual de vinculación con el Estado Nacional y el sector privado para la explotación de la actual concesión, proceso del cual aún no se tienen novedades. Dicha resolución fue cuestionada por Ferrosur mediante la interposición de un recurso de reconsideración, a través del cual se señalaron múltiples incumplimientos del Estado Nacional y la existencia de trato discriminatorio hacia Ferrosur. A la fecha, el recurso no fue resuelto. Durante el periodo prorrogado las prestaciones se efectuarán con carácter precario y podrán ser revocadas en cualquier momento sin que se genere derecho subjetivo, derecho en expectativa o precedente invocable alguno a favor de Ferrosur Roca S.A. ni reconocimiento de suma alguna por la eventual revocación anticipada al plazo previsto.

A continuación se detallan algunas normas generales adicionales vinculadas:

- El 8 de julio de 2024 se publicó en el Boletín Oficial la Ley 27.742, denominada “Ley Bases”, que habilita al Poder Ejecutivo Nacional a licitar nuevas concesiones incluido el sistema ferroviario.
- El 13 de junio de 2024, mediante los Decretos 525 y 526/2024, el Gobierno dictó la emergencia pública en materia ferroviaria por un período de 24 meses con el objetivo de "resguardar la seguridad operativa de la prestación del servicio de transporte ferroviario de cargas y pasajeros", no emitiéndose aún nuevas regulaciones o normativas vinculadas a la implementación del mencionado esquema de "acceso abierto" y autorizó a la Secretaría de Transporte a realizar “actos transaccionales y/o compensaciones en el marco de la liquidación final de los Contratos de Concesión aprobados (Decretos Nros. 1144 del 14 de junio de 1991, 994 del 18 de junio de 1992, 2681 del 29 de diciembre de 1992, 2608 del 22 de diciembre de 1993 y 430 del 22 de marzo de 1994 y los suscriptos con las provincias en el marco de los Decretos Nros. 532 del 27 de marzo de 1992 y 1168 del 10 de julio de 1992”).
- El 10 de febrero de 2025, se publicó el Decreto 67/2025 por medio del cual se habilita al Ministerio de Economía a proceder con la privatización de Belgrano Cargas y Logística Sociedad Anónima mediante la desintegración vertical y la separación de las actividades y bienes de cada unidad de negocio, bajo la modalidad de remate público para la venta del material rodante, y a través de la celebración de contratos de concesión de obra pública para las vías y sus inmuebles aledaños, y el uso de los talleres ferroviarios. Por el momento no se han emitido actos posteriores tales como publicación de pliegos o apertura de licitaciones.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de auditores independientes  
de fecha 31 de octubre de 2025  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

El informe de la comisión fiscalizadora de  
fecha 31 de octubre de 2025 se extiende en  
documento aparte

José A. Coya Testón  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 308 - F° 61

Sergio D. Faifman  
Presidente

Adriana I. Calvo  
Por Comisión Fiscalizadora

# Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal

Número de Registro en la Inspección General de Justicia: 1.567.565

## Notas a los estados contables especiales consolidados al 30 de septiembre de 2025

(Expresado en miles de pesos – Nota 2.2)

La Sociedad revalúa todas sus estimaciones contables afectadas a la finalización de la actual concesión consideredano la información disponible, no previéndose a la fecha efectos significativos asociados. La Sociedad continuará monitoreando las nuevas regulaciones que sean emitidas, como así también el avance de las negociaciones en curso con el Estado Nacional, y registrará cualquier efecto relacionado tan pronto como sea posible estimarlo.

### NOTA 2 - BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES ESPECIALES

#### 2.1 Preparación y presentación de los estados contables especiales

Los presentes estados contables especiales han sido preparados al solo efecto de su utilización por la sociedad controlante directa, Loma Negra C.I.A.S.A. (Nota 14), para la determinación del valor patrimonial proporcional de su inversión y la preparación de sus estados financieros condensados consolidados. De acuerdo con la normativa vigente, la Sociedad prepara estos estados contables especiales aplicando las Normas Contables Profesionales Argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, presentando adicionalmente una reconciliación con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board) para el patrimonio neto y el resultado a los fines de la consolidación con su sociedad controlante. Sin embargo, debido al propósito especial de estos estados contables, no se incluye información comparativa ni todas las revelaciones requeridas para una presentación completa de estados contables.

#### 2.2 Consideración de los efectos de la inflación

A través de la Ley N° 27.468, requiere que los estados contables se presenten ante la Inspección General de Justicia (IGJ) en moneda homogénea.

Las normas contables profesionales argentinas vigentes 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 RT N° 6 y N° 17, con las modificaciones introducidas por la RT N° 39 y la Interpretación N° 8, normas emitidas por la FACPCE y adoptadas por el CPCECABA. 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, por la existencia de una tasa de inflación acumulada en tres años que alcance o sobrepase el 100%.

Es por ello, y en consonancia con las disposiciones de la IGJ mencionadas anteriormente, que los presentes estados contables especiales han sido preparados en moneda homogénea de septiembre de 2025.

A los efectos del ajuste por inflación, y tal como lo establece la Resolución JG N° 539 de la FACPCE, se han aplicado coeficientes calculados a partir de índices publicados por dicha Federación, resultantes de combinar índices de precios al consumidor nacional ("IPC") publicados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos ("INDEC") a partir del 1° de enero de 2017 y, hacia atrás, índices de precios internos al por mayor ("IPIM") elaborados por dicho instituto o, en su ausencia, índices de precios al consumidor publicados por la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La variación del índice utilizado para la reexpresión de los presentes estados contables especiales durante el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 ha sido del 22%.

#### 2.3. Estimaciones contables

La preparación de estados contables especiales a una fecha determinada requiere que el Directorio y la Gerencia de la Sociedad realicen estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de auditores independientes  
de fecha 31 de octubre de 2025  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

El informe de la comisión fiscalizadora de  
fecha 31 de octubre de 2025 se extiende en  
documento aparte

José A. Coya Testón  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 308 - F° 61

Sergio D. Faifman  
Presidente

Adriana I. Calvo  
Por Comisión Fiscalizadora

# Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal

Número de Registro en la Inspección General de Justicia: 1.567.565

## Notas a los estados contables especiales consolidados al 30 de septiembre de 2025

(Expresado en miles de pesos – Nota 2.2)

ingresos y egresos registrados en el período. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados contables especiales.

### 2.4 Criterios de valuación

#### a) Caja y bancos

A su valor nominal.

#### b) Activos y pasivos en moneda extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera han sido valuados al tipo de cambio vigente al cierre de cada período.

#### c) Créditos por ventas y deudas comerciales

Los créditos por ventas y las deudas comerciales han sido valuados al valor de los flujos de fondos que originarán los mismos, descontado, en la medida que sus efectos fueran significativos, utilizando tasas implícitas, explícitas o de mercado, según corresponda, vigentes al momento de cada transacción.

La Sociedad ha contabilizado una previsión para deudores incobrables en base a un análisis individual de recuperabilidad de la cartera de créditos.

#### d) Otros créditos y otras deudas

Los otros créditos y otras deudas fueron valuados al valor actual de las sumas a cobrar o a pagar, utilizando tasas implícitas o explícitas o de mercado según corresponda, vigentes al momento de la transacción, en la medida que sus efectos fueran significativos.

La participación en el Fideicomiso para el Fortalecimiento del Sistema Ferroviario Interurbano ("FFFSFI") ha sido valuada al valor de costo, considerando el valor de los aportes efectuados, neto de gastos del fideicomiso, más los resultados financieros devengados hasta el cierre del período. Los importes que se estima no podrán ser recuperados o aplicados contra futuras erogaciones de capital recuperable han sido provisionados o no reconocidos al cierre del presente período.

Las otras deudas no corrientes (planes de retiro a pagar) han sido valuadas en base a la mejor estimación posible de las sumas a pagar, descontadas utilizando la tasa estimada en el momento de su incorporación al pasivo.

Los activos y pasivos generados por aplicación del método del impuesto diferido han sido valuados a su valor nominal.

#### e) Otros activos

Los otros activos corrientes corresponden a materiales y repuestos valuados al costo, reexpresado siguiendo los lineamientos indicados en la Nota 2.2. El valor así determinado es inferior, en su conjunto, a su valor recuperable.

#### f) Bienes de uso y otros activos no corrientes

Los bienes de uso están valuados a su costo reexpresado siguiendo los lineamientos indicados en la Nota 2.2, menos la correspondiente depreciación acumulada. La depreciación es calculada por el método de la línea recta, aplicando tasas anuales suficientes para extinguir sus valores al final de la vida útil de cada bien y/o, para los bienes en concesión, en caso de resultar menor, el plazo estimado de finalización de la

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de auditores independientes  
de fecha 31 de octubre de 2025  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

El informe de la comisión fiscalizadora de  
fecha 31 de octubre de 2025 se extiende en  
documento aparte

José A. Coya Testón  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 308 - F° 61

Sergio D. Faifman  
Presidente

Adriana I. Calvo  
Por Comisión Fiscalizadora

# Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal

Número de Registro en la Inspección General de Justicia: 1.567.565

## Notas a los estados contables especiales consolidados al 30 de septiembre de 2025

(Expresado en miles de pesos – Nota 2.2)

misma determinado a cada fecha sobre la base de la información y estimaciones disponibles sobre su vencimiento.

Los otros activos no corrientes representan el costo de insumos requeridos para el mantenimiento de aquellos bienes recibidos en concesión y afectados a la prestación del servicio, que a la finalización de la concesión quedarán en poder del cedente. Los mismos están valuados a su costo reexpresado siguiendo los lineamientos indicados en la Nota 2.2.

La Sociedad evalúa la recuperabilidad de sus bienes de uso considerando los flujos futuros de fondos que podrían generarse mediante su utilización, considerando para ello el plazo estimado de finalización de la actual concesión y la estimación de la Sociedad en relación con su continuación como operador ferroviario mencionado en la Nota 1.

La Sociedad registró durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 una previsión por desvalorización de sus bienes de uso, la cual asciende a 110.947 al cierre del presente período. La estimación realizada por la Gerencia de la Sociedad se basó en el valor de uso de dichos bienes determinado en función al flujo futuro de fondos descontado a dicha fecha. Las pérdidas por desvalorizaciones pueden ser reversadas con contrapartida en el resultado del ejercicio si se produjeran cambios en las estimaciones de los flujos de fondos futuros. Al cierre del presente período, la Gerencia no ha observado indicadores de deterioro adicionales que deban ser evaluados y, por lo tanto, ha concluido que la desvalorización registrada al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 no requiere modificaciones al cierre del presente período. La Sociedad continuará monitoreando las nuevas regulaciones que sean emitidas, como así también el avance de las negociaciones en curso con el Estado Nacional, y registrará cualquier efecto relacionado tan pronto como sea posible estimarlo.

El valor de los bienes de uso, netos de la previsión registrada mencionada, no supera su valor recuperable.

### **g) Saldos con Sociedades Art. 33 - Ley N° 19.550**

Los créditos y deudas con Sociedades Art. 33 - Ley N° 19.550 han sido valuados de acuerdo con las condiciones pactadas entre las partes involucradas, siendo semejantes a las condiciones entre partes independientes.

### **h) Impuesto a las ganancias**

La Sociedad ha reconocido el cargo por impuesto a las ganancias en base al método del impuesto diferido, reconociendo de esta manera las diferencias temporarias entre las mediciones de los activos y pasivos contables e impositivos.

A los efectos de determinar los activos y pasivos diferidos, se ha aplicado sobre las diferencias temporarias 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 estos estados contables especiales. El saldo neto generado por aplicación del método del impuesto diferido ha sido valuado a su valor nominal.

Los activos diferidos y los quebrantos impositivos son reconocidos en la medida que la Sociedad estima que será capaz de recuperarlos mediante la generación de utilidades impositivas gravadas antes de la prescripción legal de las partidas correspondientes o por reversión de diferencias temporarias pasivas existentes.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de auditores independientes  
de fecha 31 de octubre de 2025  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

José A. Coya Testón  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 308 - F° 61

Sergio D. Faifman  
Presidente

Adriana I. Calvo  
Por Comisión Fiscalizadora

El informe de la comisión fiscalizadora de  
fecha 31 de octubre de 2025 se extiende en  
documento aparte

# Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal

Número de Registro en la Inspección General de Justicia: 1.567.565

## Notas a los estados contables especiales consolidados al 30 de septiembre de 2025

(Expresado en miles de pesos – Nota 2.2)

La Ley N° 27.260 estableció una estructura escalonada de las alícuotas aplicables en función del nivel de ganancia neta imponible acumulada para cada empresa, las cuales pueden ser de un 25%, 30% y un 35%; manteniendo la imposición del 7% sobre la distribución de dividendos.

### i) Previsiones

Se ha constituido una previsión para cubrir eventuales situaciones contingentes de carácter laboral 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. Asimismo, han sido consideradas las coberturas de seguros contratadas por la Sociedad.

### j) Patrimonio neto

Los movimientos de las cuentas del patrimonio neto han sido reexpresados siguiendo los lineamientos detallados en la Nota 2.2.

La cuenta “Capital social” ha sido expresada a su valor nominal histórico. La diferencia entre el valor expresado en moneda homogénea y el nominal histórico se clasifica inicialmente en la cuenta “Ajuste de capital”, integrante del patrimonio neto, pudiéndose desafectar en ejercicios posteriores para diversos destinos contemplados en las respectivas normas legales.

### k) Cuentas de resultados

Los resultados se expresan en moneda de la fecha de cierre del período de acuerdo a lo siguiente:

i) Los ingresos y gastos se ajustan desde la fecha de origen de las transacciones que los originan o del correspondiente devengamiento.

ii) Los consumos de activos no monetarios medidos a valor corriente del momento previo al consumo se ajustan desde el momento del consumo registrado.

iii) El canon por concesión se determina sobre la facturación anual de acuerdo con lo establecido en los pliegos de concesión. El mismo es cargado al costo de los servicios prestados en la línea “canon”, neto de los aportes al Fondo Fiduciario para el Fortalecimiento del Sistema Ferroviario Interurbano descrito en la nota 13 puesto que la Sociedad considera que posee los derechos para su utilización en obras de infraestructura tal lo estipulado por los pliegos de concesión y el Acta Acuerdo firmada con la UNIREN.

iv) Las partidas del resultado que reflejan o incluyen en su determinación el consumo de activos medidos en moneda de poder adquisitivo de una fecha anterior a la de registración del consumo, se ajustan tomando como base la fecha de origen del activo con el que está relacionada la partida.

v) Los resultados financieros se presentan en términos nominales, reexpresados a moneda de cierre del período.

vi) El resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (“RECPAM”) originado por el mantenimiento de activos y pasivos monetarios, se presenta en una partida separada del resultado del período.

vii) La capacidad ociosa refleja el importe de gastos fijos vinculados a la prestación de servicios en exceso de los considerados normales para el volumen de carga específicamente operado en el período, los mismos son clasificados como gastos operativos pero excluidos de la ganancia bruta y se presentan a su valor nominal reexpresado al cierre del presente período

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de auditores independientes  
de fecha 31 de octubre de 2025  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

El informe de la comisión fiscalizadora de  
fecha 31 de octubre de 2025 se extiende en  
documento aparte

José A. Coya Testón  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 308 - F° 61

Sergio D. Faifman  
Presidente

Adriana I. Calvo  
Por Comisión Fiscalizadora

# Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal

Número de Registro en la Inspección General de Justicia: 1.567.565

## Notas a los estados contables especiales consolidados al 30 de septiembre de 2025

(Expresado en miles de pesos – Nota 2.2)

### NOTA 3 - COMPOSICIÓN DE CIERTOS RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL

|                                                                                       | 30.09.2025        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|                                                                                       | \$                |
| <b>a) Caja y bancos</b>                                                               |                   |
| Caja en moneda nacional                                                               | 2.235             |
| Bancos en moneda nacional                                                             | 318.392           |
| Bancos en moneda extranjera                                                           | 12.093            |
| <b>Total</b>                                                                          | <b>332.720</b>    |
| <b>b) Créditos por ventas</b>                                                         |                   |
| Cientes comunes                                                                       | 7.174.756         |
| Cientes en gestión judicial                                                           | 3.063.201         |
| <b>Subtotal</b>                                                                       | <b>10.237.957</b> |
| Previsión para deudores incobrables (Nota 6)                                          | (3.063.201)       |
| <b>Total</b>                                                                          | <b>7.174.756</b>  |
| <b>c) Otros créditos</b>                                                              |                   |
| <b>Corrientes</b>                                                                     |                   |
| Créditos con el personal                                                              | 2.247             |
| Anticipo a proveedores                                                                | 224.949           |
| Seguros a devengar                                                                    | 242.031           |
| Gastos a devengar                                                                     | 42.370            |
| Diversos                                                                              | 100.927           |
| <b>Total</b>                                                                          | <b>612.524</b>    |
| <b>No corrientes</b>                                                                  |                   |
| Fondo Fiduciario para el Fortalecimiento del Sistema Ferroviario Interurbano (FFFSFI) | 397.791           |
| Impuesto a las ganancias                                                              | 85.940            |
| Diversos                                                                              | 1.212             |
| <b>Subtotal</b>                                                                       | <b>484.943</b>    |
| Previsión para otros créditos incobrables (Nota 6)                                    | (397.791)         |
| <b>Total</b>                                                                          | <b>87.152</b>     |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de auditores independientes  
de fecha 31 de octubre de 2025  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

José A. Coya Testón  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 308 - F° 61

Sergio D. Faifman  
Presidente

Adriana I. Calvo  
Por Comisión Fiscalizadora

El informe de la comisión fiscalizadora de  
fecha 31 de octubre de 2025 se extiende en  
documento aparte

# Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal

Número de Registro en la Inspección General de Justicia: 1.567.565

## Notas a los estados contables especiales consolidados al 30 de septiembre de 2025

(Expresado en miles de pesos – Nota 2.2)

|                               | 30.09.2025       |
|-------------------------------|------------------|
|                               | \$               |
| <b>d) Otros activos</b>       |                  |
| Almacén general               | 2.263.953        |
| Almacén mecánica              | 2.163.657        |
| Almacén vías y obras          | 984.708          |
| Almacén comunicaciones        | 70.956           |
| Material en poder de terceros | 2.913.164        |
| <b>Total</b>                  | <b>8.396.438</b> |
| <b>e) Deudas comerciales</b>  |                  |
| <b>Corrientes</b>             |                  |
| Proveedores                   | 6.334.512        |
| <b>Total</b>                  | <b>6.334.512</b> |

### NOTA 4 - IMPUESTO A LAS GANANCIAS E IMPUESTO DIFERIDO

La evolución y composición de los activos y pasivos consolidados por impuesto diferido al 30 de septiembre de 2025 se detalla en el siguiente cuadro:

|                                            | Saldos al inicio del<br>periodo | Evolución del<br>periodo | Saldos al cierre del<br>periodo |
|--------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
|                                            |                                 | \$                       |                                 |
| <b>Activos diferidos</b>                   |                                 |                          |                                 |
| Quebrantos impositivos                     | -                               | 2.731.824                | 2.731.824                       |
| Deudas sociales                            | 448.888                         | (282.807)                | 166.081                         |
| Otras deudas                               | 20.047                          | (4.330)                  | 15.717                          |
| Previsiones                                | 247.599                         | 64.918                   | 312.517                         |
| Créditos por ventas                        | 3.160                           | 1.893                    | 5.053                           |
| <b>Total activo diferido</b>               | <b>719.694</b>                  | <b>2.511.498</b>         | <b>3.231.192</b>                |
| <b>Pasivos diferidos</b>                   |                                 |                          |                                 |
| Ajuste por inflación impositivo            | (27.324)                        | 27.324                   | -                               |
| Bienes de uso                              | (2.916.242)                     | (868.467)                | (3.784.709)                     |
| <b>Total pasivo diferido</b>               | <b>(2.943.566)</b>              | <b>(841.143)</b>         | <b>(3.784.709)</b>              |
| <b>Total pasivo diferido al 30.09.2025</b> | <b>(2.223.872)</b>              | <b>1.670.355</b>         | <b>(553.517)</b>                |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de auditores independientes  
de fecha 31 de octubre de 2025  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

José A. Coya Testón  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 308 - F° 61

Sergio D. Faifman  
Presidente

El informe de la comisión fiscalizadora de  
fecha 31 de octubre de 2025 se extiende en  
documento aparte

Adriana I. Calvo  
Por Comisión Fiscalizadora

# Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal

Número de Registro en la Inspección General de Justicia: 1.567.565

## Notas a los estados contables especiales consolidados al 30 de septiembre de 2025

(Expresado en miles de pesos – Nota 2.2)

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente sobre el resultado contable por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

|                                                               | 30.09.2025       |
|---------------------------------------------------------------|------------------|
|                                                               | \$               |
| Resultado del período antes de impuesto a las ganancias       | (3.484.844)      |
| Tasa del impuesto vigente                                     | 35%              |
| <b>Resultado teórico por impuesto a las ganancias</b>         | <b>1.219.695</b> |
| Diferencias permanentes:                                      |                  |
| Resultado participación de terceros en la sociedad controlada | 158.792          |
| Ajuste por inflación impositivo y contable                    | 291.774          |
| Diversos                                                      | 94               |
| <b>Total cargo por impuesto a las ganancias del periodo</b>   | <b>1.670.355</b> |
| Impuesto a las ganancias diferido                             | 1.670.355        |
| <b>Total cargo por impuesto a las ganancias del periodo</b>   | <b>1.670.355</b> |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de auditores independientes  
de fecha 31 de octubre de 2025  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

José A. Coya Testón  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 308 - F° 61

Sergio D. Faifman  
Presidente

Adriana I. Calvo  
Por Comisión Fiscalizadora

El informe de la comisión fiscalizadora de  
fecha 31 de octubre de 2025 se extiende en  
documento aparte

# Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal

Número de Registro en la Inspección General de Justicia: 1.567.565

## Notas a los estados contables especiales consolidados al 30 de septiembre de 2025

(Expresado en miles de pesos – Nota 2.2)

### NOTA 5 - BIENES DE USO Y OTROS ACTIVOS AFECTADOS AL NEGOCIO FERROVIARIO

|                                  | Valor de origen                     |                  |                | Valor al<br>cierre<br>del periodo |
|----------------------------------|-------------------------------------|------------------|----------------|-----------------------------------|
|                                  | Valor al<br>comienzo<br>del periodo | Aumentos         | Transferencias |                                   |
| Maquinarias                      | 4.275.500                           | -                | 12.082         | 4.287.582                         |
| Muebles y útiles                 | 1.194.900                           | -                | -              | 1.194.900                         |
| Útiles y herramientas            | 3.086.521                           | -                | 103.245        | 3.189.766                         |
| Rodados                          | 4.406.593                           | -                | -              | 4.406.593                         |
| Sistemas y equipo de informática | 4.734.627                           | -                | -              | 4.734.627                         |
| Mejoras sobre inmuebles          | 20.040.860                          | -                | -              | 20.040.860                        |
| Material rodante                 | 141.716.325                         | -                | 1.064.752      | 142.781.077                       |
| Equipos de comunicaciones        | 17.209.369                          | -                | -              | 17.209.369                        |
| Señalamiento                     | 2.007.929                           | -                | -              | 2.007.929                         |
| Vías                             | 113.791.504                         | -                | 1.303.602      | 115.095.106                       |
| Obras en curso y anticipos       | 2.525.242                           | 4.198.053        | (2.483.681)    | 4.239.614                         |
| <b>Subtotal</b>                  | <b>314.989.370</b>                  | <b>4.198.053</b> | <b>-</b>       | <b>319.187.423</b>                |
| Materiales y repuestos           | 7.160.153                           | 1.391.635        | -              | 8.551.788                         |
| <b>Total al 30.09.2025</b>       | <b>322.149.523</b>                  | <b>5.589.688</b> | <b>-</b>       | <b>327.739.211</b>                |

|                                  | Depreciaciones y deterioros              |                  |                                        | Neto Resultante   |
|----------------------------------|------------------------------------------|------------------|----------------------------------------|-------------------|
|                                  | Acumuladas<br>al comienzo<br>del periodo | Del<br>periodo   | Acumuladas<br>al cierre<br>del periodo | 30.09.2025        |
| Maquinarias                      | 4.145.869                                | 61.456           | 4.207.325                              | 80.257            |
| Muebles y útiles                 | 1.188.953                                | 2.672            | 1.191.625                              | 3.275             |
| Útiles y herramientas            | 3.053.395                                | 34.318           | 3.087.713                              | 102.053           |
| Rodados                          | 4.401.423                                | 2.326            | 4.403.749                              | 2.844             |
| Sistemas y equipo de informática | 4.690.121                                | 20.028           | 4.710.149                              | 24.478            |
| Mejoras sobre inmuebles          | 19.955.043                               | 37.556           | 19.992.599                             | 48.261            |
| Material rodante                 | 139.002.398                              | 1.476.406        | 140.478.804                            | 2.302.273         |
| Equipos de comunicaciones        | 17.167.107                               | 18.972           | 17.186.079                             | 23.290            |
| Señalamiento                     | 2.006.229                                | 704              | 2.006.933                              | 996               |
| Vías                             | 112.324.027                              | 1.007.989        | 113.332.016                            | 1.763.090         |
| Obras en curso y anticipos       | -                                        | -                | -                                      | 4.239.614         |
| <b>Subtotal</b>                  | <b>307.934.565</b>                       | <b>2.662.427</b> | <b>310.596.992</b>                     | <b>8.590.431</b>  |
| Materiales y repuestos           | -                                        | -                | -                                      | 8.551.788         |
| <b>Total al 30.09.2025</b>       | <b>307.934.565</b>                       | <b>2.662.427</b> | <b>310.596.992</b>                     | <b>17.142.219</b> |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de auditores independientes  
de fecha 31 de octubre de 2025  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

El informe de la comisión fiscalizadora de  
fecha 31 de octubre de 2025 se extiende en  
documento aparte

José A. Coya Testón  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 308 - F° 61

Sergio D. Faifman  
Presidente

Adriana I. Calvo  
Por Comisión Fiscalizadora

# Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal

Número de Registro en la Inspección General de Justicia: 1.567.565

## Notas a los estados contables especiales consolidados al 30 de septiembre de 2025

(Expresado en miles de pesos – Nota 2.2)

### NOTA 6 - PREVISIONES

|                                      | Saldo al inicio<br>del periodo | Aumentos       | Disminuciones      | Saldo al cierre<br>del periodo |
|--------------------------------------|--------------------------------|----------------|--------------------|--------------------------------|
|                                      | \$                             |                |                    |                                |
| <b>Deducidas del activo</b>          |                                |                |                    |                                |
| Previsión por obsolescencia          | 101.344                        | -              | (14.948)           | (1) 86.396                     |
| Previsión para deudores incobrables  | 2.770.572                      | 820.882 (2)    | (528.253)          | (1) 3.063.201                  |
| Previsión otros créditos incobrables | 1.232.621                      | -              | (834.830) (1) (4)  | 397.791                        |
| <b>Total al 30.09.2025</b>           | <b>4.104.537</b>               | <b>820.882</b> | <b>(1.378.031)</b> | <b>3.547.388</b>               |
| <b>Incluidas en el pasivo</b>        |                                |                |                    |                                |
| Previsión para juicios               | 707.425                        | 641.227 (3)    | (455.746)          | (1) 892.906                    |
| <b>Total al 30.09.2025</b>           | <b>707.425</b>                 | <b>641.227</b> | <b>(455.746)</b>   | <b>892.906</b>                 |

(1) Corresponde a la afectación de la previsión para su fin específico, incluyendo el ajuste por inflación contable.

(2) Imputado a diferencia de cambio y gastos de comercialización.

(3) El destino contable de los aumentos ha sido otros ingresos y egresos y actualizaciones.

(4) Incluye recuperos al FFFSFI, imputado a actualizaciones.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de auditores independientes  
de fecha 31 de octubre de 2025  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

El informe de la comisión fiscalizadora de  
fecha 31 de octubre de 2025 se extiende en  
documento aparte

José A. Coya Testón  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 308 - F° 61

Sergio D. Faifman  
Presidente

Adriana I. Calvo  
Por Comisión Fiscalizadora

# Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal

Número de Registro en la Inspección General de Justicia: 1.567.565

## Notas a los estados contables especiales consolidados al 30 de septiembre de 2025

(Expresado en miles de pesos – Nota 2.2)

### NOTA 7 - ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

Los activos y pasivos en moneda extranjera al 30 de septiembre de 2025 son los siguientes:

| MONEDA EXTRANJERA   |       | Tipo de<br>cambio<br>vigente | Monto en moneda<br>local e importe<br>contabilizado |           |
|---------------------|-------|------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------|
| Clase               | Monto |                              |                                                     |           |
| ACTIVO              |       |                              |                                                     |           |
| ACTIVO CORRIENTE    |       |                              |                                                     |           |
| Caja y bancos       | USD   | 9                            | 1.380                                               | 12.093    |
| Créditos por ventas | USD   | 82                           | 1.380                                               | 112.904   |
| Otros créditos      | USD   | 144                          | 1.380                                               | 198.648   |
| Total del activo    |       |                              | 323.645                                             |           |
| PASIVO              |       |                              |                                                     |           |
| PASIVO CORRIENTE    |       |                              |                                                     |           |
| Deudas comerciales  | USD   | 3013                         | 1.380                                               | 4.157.425 |
|                     | EUR   | 4                            | 1.619                                               | 5.785     |
| Total del pasivo    |       |                              | 4.163.210                                           |           |

USD: Dólares estadounidenses.

EUR: Euros.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de auditores independientes  
de fecha 31 de octubre de 2025  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

José A. Coya Testón  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 308 - F° 61

Sergio D. Faifman  
Presidente

Adriana I. Calvo  
Por Comisión Fiscalizadora

El informe de la comisión fiscalizadora de  
fecha 31 de octubre de 2025 se extiende en  
documento aparte

# Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal

Número de Registro en la Inspección General de Justicia: 1.567.565

## Notas a los estados contables especiales consolidados al 30 de septiembre de 2025

(Expresado en miles de pesos – Nota 2.2)

### NOTA 8 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON SOCIEDADES ART. 33 - LEY N° 19.550 Y OTRAS PARTES RELACIONADAS

Los saldos al 30 de septiembre de 2025 por operaciones con Sociedades Art. 33 – Ley 19.550 y otras partes relacionadas son los siguientes:

|                                        | 30.09.2025        |
|----------------------------------------|-------------------|
|                                        | Activo / (Pasivo) |
|                                        | \$                |
| <b>Sociedades Art. 33 Ley N° 19550</b> |                   |
| Loma Negra C.I.A.S.A.                  |                   |
| Deudas                                 | (3.553.843)       |
| <b>Otras Sociedades relacionadas</b>   |                   |
| Recycomb S.A.U.                        |                   |
| Deudas comerciales                     | (32)              |

Las operaciones con Sociedades Art. 33 – Ley 19.550 y otras partes relacionadas por el período de nueve meses finalizado al 30 de septiembre de 2025 son las siguientes:

|                                              | 30.09.2025           |
|----------------------------------------------|----------------------|
|                                              | Ganancia / (Pérdida) |
|                                              | \$                   |
| <b>Sociedades Art. 33 – Ley N° 19.550</b>    |                      |
| Loma Negra C.I.A.S.A.                        |                      |
| Ventas                                       | 30.731.416           |
| Compras                                      | (279.540)            |
| <b>Personal directivo</b>                    |                      |
| Sueldos y honorarios a directores y síndicos | (606.352)            |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de auditores independientes  
de fecha 31 de octubre de 2025  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

José A. Coya Testón  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 308 - F° 61

Sergio D. Faifman  
Presidente

Adriana I. Calvo  
Por Comisión Fiscalizadora

El informe de la comisión fiscalizadora de  
fecha 31 de octubre de 2025 se extiende en  
documento aparte

# Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal

Número de Registro en la Inspección General de Justicia: 1.567.565

## Notas a los estados contables especiales consolidados al 30 de septiembre de 2025

(Expresado en miles de pesos – Nota 2.2)

### NOTA 9 - INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. 64 INC. B) DE LA LEY 19.550, CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

| Detalle                                       | Costo de los servicios prestados | Gastos de comercialización | Gastos de administración | Otros gastos operativos | 30.09.2025        |
|-----------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------|
| Retribución de directores y síndicos          | -                                | -                          | 606.352                  | -                       | 606.352           |
| Honorarios y retribuciones por servicios      | 197.159                          | 5.482                      | 159.811                  | -                       | 362.452           |
| Sueldos y viáticos                            | 21.380.783                       | 286.945                    | 89.510                   | -                       | 21.757.238        |
| Contribuciones sociales                       | 3.480.646                        | 46.712                     | 14.571                   | -                       | 3.541.929         |
| Impuestos, tasas y servicios                  | -                                | 968.883                    | 568.107                  | -                       | 1.536.990         |
| Movilidad y transporte de personal            | 1.609.151                        | 16.229                     | 61.255                   | -                       | 1.686.635         |
| Fletes                                        | 708.618                          | -                          | 5.279                    | -                       | 713.897           |
| Conservación de estaciones y talleres         | 263.689                          | 745                        | 7.441                    | -                       | 271.875           |
| Beneficios al personal                        | 653.626                          | 13.551                     | 87.721                   | -                       | 754.898           |
| Comunicaciones                                | 190.289                          | 1.716                      | 3.077                    | -                       | 195.082           |
| Seguros                                       | 194.247                          | 2.628                      | 5.837                    | -                       | 202.712           |
| Combustible y lubricantes                     | 5.504.347                        | -                          | -                        | -                       | 5.504.347         |
| Materiales y repuestos                        | 4.436.619                        | -                          | -                        | -                       | 4.436.619         |
| Ropa y elementos de seguridad                 | 109.953                          | -                          | -                        | -                       | 109.953           |
| Suscripciones y publicaciones                 | -                                | -                          | 2.576                    | -                       | 2.576             |
| Energía eléctrica                             | 315.030                          | -                          | 14.597                   | -                       | 329.627           |
| Depreciación de bienes de uso y otros activos | 2.627.488                        | -                          | 34.939                   | -                       | 2.662.427         |
| Vigilancia                                    | 2.929.661                        | -                          | -                        | -                       | 2.929.661         |
| Librería e imprenta                           | 39.764                           | -                          | 14.690                   | -                       | 54.454            |
| Alquiler y gastos en propiedades alquiladas   | 25.672                           | 51.491                     | 407                      | -                       | 77.570            |
| Recupero de incobrables                       | -                                | 6.979                      | -                        | -                       | 6.979             |
| Canon                                         | 480.560                          | -                          | -                        | -                       | 480.560           |
| Contratistas                                  | 6.149.324                        | -                          | -                        | -                       | 6.149.324         |
| Capacidad ociosa                              | (5.930.545)                      | -                          | -                        | 5.930.545               | -                 |
| Otros                                         | 1.247.923                        | -                          | 28.120                   | -                       | 1.276.043         |
| <b>Total al 30.09.2025</b>                    | <b>46.614.004</b>                | <b>1.401.361</b>           | <b>1.704.290</b>         | <b>5.930.545</b>        | <b>55.650.200</b> |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de auditores independientes  
de fecha 31 de octubre de 2025  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

El informe de la comisión fiscalizadora de  
fecha 31 de octubre de 2025 se extiende en  
documento aparte

José A. Coya Testón  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 308 - F° 61

Sergio D. Faifman  
Presidente

Adriana I. Calvo  
Por Comisión Fiscalizadora

# Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal

Número de Registro en la Inspección General de Justicia: 1.567.565

## Notas a los estados contables especiales consolidados al 30 de septiembre de 2025

(Expresado en miles de pesos – Nota 2.2)

### NOTA 10 - SITUACIÓN FINANCIERA DE LA SOCIEDAD CONTROLADA

Al cierre del presente período, la Sociedad mantiene descubiertos en cuenta corriente con varios bancos por un total de 13.744.381.

La Sociedad presenta resultados y capital de trabajo negativos durante los últimos ejercicios / períodos, junto con un elevado endeudamiento financiero, contando con el soporte financiero de su principal accionista, quien garantiza parte de dichos préstamos, y que en el pasado ha realizado las capitalizaciones que han sido necesarias a los efectos de resolver cualquier desequilibrio patrimonial que ha tenido la Sociedad.

Tal como se menciona en la Nota 1, es intención de la Sociedad y la de su accionista controlante continuar en el negocio, efectuando los cambios al plan de negocios que sean necesarios para lograr resultados positivos y un nivel de rentabilidad satisfactorio.

### NOTA 11 - BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA

A la fecha de los presentes estados contables especiales se libraron embargos por 22.474 en las cuentas bancarias de la Sociedad, con motivo de indemnizaciones por despido, diferencias salariales y multas varias. Los mismos se encuentran registrados dentro del rubro otros créditos corrientes.

Asimismo, tal como se indica en la Nota 13, los fondos en fideicomiso deben ser aplicados al objeto específico del mismo.

### NOTA 12 - FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE ACCIONES DE FERROSUR ROCA S.A.

Con fecha 3 de mayo de 2006, Cofesur S.A.U. y Ferrosur Roca S.A. celebraron un contrato de fideicomiso de administración de las Acciones Clase B de la Sociedad con la institución bancaria Banco Francés S.A. ("BBVA") por un plazo de 5 años prorrogable hasta el fin de la concesión. La Sociedad en cumplimiento de lo establecido por el art. 10 del Estatuto Social, le transfiere la propiedad fiduciaria de la totalidad de las acciones clase B emitidas por la Sociedad y representativas del 4% del capital social para que el Fiduciario las administre en beneficio de los Beneficiarios (empleados en relación de dependencia cuya nómina consta en el contrato).

Con fecha 1º de junio de 2016, se suscribió una adenda al referido contrato, extendiendo la vigencia del mismo hasta la finalización de la concesión de la que es adjudicataria Ferrosur Roca S.A. y modificando algunas cláusulas relacionadas a la elección de los miembros del Comité de Beneficiarios y el ejercicio de los derechos de voto del referido Comité.

Los Beneficiarios ejercen los derechos económicos y políticos que confieren las acciones únicamente a través del Fiduciario, el cual determinará el derecho a participar en los dividendos que le corresponda a cada beneficiario y actúa en su representación en cada Asamblea que sea convocada siguiendo instrucciones expresas del Comité de Beneficiarios.

La función principal del Comité de Beneficiarios es representar a los beneficiarios ante el Fiduciario e indicarle a este último el modo en que deberá votar cada punto del orden del día previsto para cada Asamblea de la Sociedad.

Actualmente el contrato está siendo implementado, cumpliendo cada parte con las obligaciones establecidas en el mismo.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de auditores independientes  
de fecha 31 de octubre de 2025  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 13

El informe de la comisión fiscalizadora de  
fecha 31 de octubre de 2025 se extiende en  
documento aparte

José A. Coya Testón  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A Tº 308 - Fº 61

Sergio D. Faifman  
Presidente

Adriana I. Calvo  
Por Comisión Fiscalizadora

# Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal

Número de Registro en la Inspección General de Justicia: 1.567.565

## Notas a los estados contables especiales consolidados al 30 de septiembre de 2025

(Expresado en miles de pesos – Nota 2.2)

Al cierre de los presentes estados contables especiales no existen novedades debiendo a futuro la Sociedad evaluar las acciones pertinentes para dar fin a este fideicomiso con la finalización de la Concesión.

### NOTA 13 - FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS PARA OBRAS DE INVERSIÓN FERROSUR ROCA S.A.

El 5 de febrero de 2013 se celebró un contrato de fideicomiso entre Ferrosur Roca S.A. (el fiduciante) y el Banco de la Nación Argentina (el fiduciario) con el objeto de cumplimentar el proceso de instrumentación de manejo de los fondos aportados por la Sociedad en concepto de canon para obras de inversión para el fortalecimiento del sistema interurbano ferroviario.

El patrimonio del Fideicomiso está conformado por las sumas aportadas por el fiduciante correspondientes a los montos resultantes de la aplicación del Acta Acuerdo firmada entre la Sociedad y Unidad de Renegociación y Análisis de Contratos de Servicios Públicos con fecha 19 de mayo de 2008 y ratificado mediante Decreto N° 2017 de 25 de noviembre de 2008 (70% del canon de concesión), los rendimientos que el fideicomiso perciba por las colocaciones transitorias de los recursos ociosos y los fondos existentes en la cuenta corriente que la Sociedad mantenía en el ICBC; y cualquier otra suma que deba ingresar al fideicomiso.

Con el dictado de la Resolución N° 218 del Ministerio de Transporte del 27 de julio de 2016 y publicada con fecha 3 de agosto de 2016 se estableció el procedimiento de certificación de obras propuestas por los concesionarios ferroviarios.

Mediante los Anexos I y II de la resolución mencionada en el párrafo anterior se establece un procedimiento claro, mediante el cual la Sociedad debe presentar los proyectos de obras para ser financiados con los fondos del Fideicomiso, el circuito de estudio de los proyectos por parte de los distintos organismos (CNRT, ADIF y Secretaría de Transporte), los requisitos para su aprobación y el contenido del acto administrativo que debe dictar la Autoridad de Aplicación aprobando el proyecto, y el monto máximo a destinar de las cuentas del fideicomiso para tal proyecto.

Con base en dicha regulación, la Sociedad reconoce en otros créditos los aportes al Fondo Fiduciario para el Fortalecimiento del Sistema Ferroviario Interurbano ("FFFSFI") por los cuales tiene el derecho de reembolso por obras de infraestructura contempladas en los acuerdos de la concesión. Las contribuciones efectuadas durante los primeros nueve meses del año 2025 ascendieron a 1.108.355.

Si bien el uso de los fondos debe ser aprobado por la autoridad reguladora, la necesidad de obras de infraestructura por los montos aportados se encuentra garantizada por la propia naturaleza de la actividad con uso intensivo de capital, haciendo improbable que tales aprobaciones no sean otorgadas.

El fiduciario administra las transacciones e invierte los fondos principalmente en depósitos a plazo. La Sociedad reconoce los montos aportados y los ingresos por intereses (neto de los honorarios del fiduciario) en ganancias o pérdidas, en la medida en que puedan ser recuperados antes de la finalización del plazo de concesión.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de auditores independientes  
de fecha 31 de octubre de 2025  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

El informe de la comisión fiscalizadora de  
fecha 31 de octubre de 2025 se extiende en  
documento aparte

José A. Coya Testón  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 308 - F° 61

Sergio D. Faifman  
Presidente

Adriana I. Calvo  
Por Comisión Fiscalizadora

# Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal

Número de Registro en la Inspección General de Justicia: 1.567.565

## Notas a los estados contables especiales consolidados al 30 de septiembre de 2025

(Expresado en miles de pesos – Nota 2.2)

### NOTA 14 - RECONCILIACIÓN CON NORMAS DE CONTABILIDAD NIIF (NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA)

Loma Negra C.I.A.S.A., sociedad controlante directa de Cofesur S.A.U., aplica las Normas de Contabilidad NIIF para la preparación y presentación de los estados contables.

En virtud de todo ello, y a los efectos de que el accionista controlante prepare sus estados contables de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF, la Sociedad ha preparado la siguiente conciliación que contempla todas las partidas significativas entre las normas utilizadas y las de la Resolución Técnica N° 26 y sus modificaciones:

|                                                                                                                                                   |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Patrimonio neto al 30 de septiembre de 2025 según estado de situación<br/>preparado de acuerdo a normas contables vigentes en la Argentina</b> | <b>2.948.433</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|

Ajustes Normas de Contabilidad NIIF:

|                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1) Anticipo a proveedores                                        | (1.172)   |
| 2) Activo fijo bajo contratos de arrendamiento (derechos de uso) | 218.468   |
| 3) Pasivo por contratos de arrendamiento                         | (168.237) |
| 4) Impuesto diferido                                             | (17.171)  |
| 5) Efecto del ajuste en la participación de terceros             | (6.378)   |

|                                                                                          |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Patrimonio neto al 30 de septiembre de 2025 según Normas de Contabilidad<br/>NIIF</b> | <b>2.973.943</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|

|                                                                                                                                                                       |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Resultado del ejercicio finalizado el 30 de septiembre de 2025 según estado de<br/>resultados preparado de acuerdo a normas contables vigentes en la Argentina</b> | <b>(1.814.489)</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

Ajustes Normas de Contabilidad NIIF:

|                                                                                |          |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1) Diferencia de cambio                                                        | (33.621) |
| 2) Depreciación de derecho de uso de activos                                   | (63.426) |
| 3) Alquileres                                                                  | 57.367   |
| 4) Actualizaciones de pasivos por contratos de arrendamiento                   | (12.236) |
| 5) Impuesto a las ganancias - Impuesto diferido                                | 4.084    |
| 6) Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda | 40.248   |
| 7) Efecto del ajuste en la participación de terceros                           | 1.517    |

|                                                                                                |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Resultado del periodo al 30 de septiembre de 2025 según Normas de<br/>Contabilidad NIIF</b> | <b>(1.820.556)</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de auditores independientes  
de fecha 31 de octubre de 2025  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

El informe de la comisión fiscalizadora de  
fecha 31 de octubre de 2025 se extiende en  
documento aparte

José A. Coya Testón  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 308 - F° 61

Sergio D. Faifman  
Presidente

Adriana I. Calvo  
Por Comisión Fiscalizadora

# Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal

Número de Registro en la Inspección General de Justicia: 1.567.565

## Notas a los estados contables especiales consolidados al 30 de septiembre de 2025

(Expresado en miles de pesos – Nota 2.2)

### NOTA 15 – RECLAMOS MUTUOS ENTRE FERROSUR ROCA S.A. Y OPERADORA FERROVIARIA DEL ESTADO S.A.

Ferrosur Roca S.A mantiene reclamos mutuos con la Operadora Ferroviaria del Estado S.E. ("SOFSE") por el cobro de peajes.

Con fecha 21 de diciembre de 2022, Ferrosur Roca S.A notificó a SOFSE de la demanda iniciada por la Sociedad por cobro de peajes comprendido entre los años 2014 y 2022, reclamando la suma de USD 3.534.360, más intereses y costas.

Con fecha 27 de febrero de 2023, Ferrosur Roca S.A recibió la notificación de la demanda iniciada por SOFSE con relación al cobro de peajes comprendido entre los años 2014 y 2022, reclamando la suma de USD 3.424.508, más intereses y costas.

En fecha 20 de marzo de 2023 la Sociedad contestó la demanda y solicitó la acumulación de ambos procesos.

Debido el estado procesal de ambas demandas, a la fecha de emisión de los presentes estados contables especiales no resulta posible prever el desenlace futuro de estos procesos.

### NOTA 16 - CONTEXTO ECONÓMICO ARGENTINO

Durante el año 2024, el gobierno nacional de Argentina implementó una serie de proyectos legislativos y aprobó normas significativas para estimular la actividad económica. Entre las principales iniciativas se destaca la aprobación de la "Ley de Bases", que declara la emergencia pública y otorga al Poder Ejecutivo facultades en diversas áreas; la reforma del Estado, que permitirá al gobierno poner en venta algunas empresas estatales; la modernización del régimen laboral para incentivar el crecimiento del empleo formal privado; la desregulación del sector energético que orienta la producción de hidrocarburos del país a la maximización de la producción para vender y exportar; y un régimen de Incentivo para grandes inversiones aplicable a proyectos de energía, petróleo, gas e infraestructura.

El gobierno también aprobó un paquete fiscal que incluyó una moratoria para obligaciones tributarias y un régimen de regularización de activos, permitiendo el blanqueo de dinero y bienes.

El gobierno comunicó el 14 de abril de 2025 modificar el esquema cambiario, eliminando gran parte de las restricciones existentes para el acceso al MULC (Mercado Único y Libre de Cambios) para las empresas y la totalidad de personas físicas.

Estas medidas buscan lograr el equilibrio fiscal, y se ha implementado una política de emisión monetaria cero, lo que ha permitido alcanzar un superávit primario y financiero en un corto plazo, así como una desaceleración de la inflación, lo que refleja un compromiso del gobierno por estabilizar la economía, fomentar la inversión y mejorar la situación fiscal del país en un contexto de desafíos económicos.

La reactivación económica observada desde la segunda mitad de 2024 se prolongó en el inicio de 2025. La economía argentina transitó la segunda mitad de 2025 en un entorno de creciente volatilidad financiera y cambiaria, intensificada por el resultado electoral en la Provincia de Buenos Aires y la incertidumbre de las elecciones legislativas. Aunque el primer trimestre mostró signos de recuperación, desde julio la actividad comenzó a desacelerarse, afectada por la suba de tasas, la presión sobre el tipo de cambio y la incertidumbre política. En este marco, al 30 de septiembre de 2025, se revisaron a la baja las proyecciones de crecimiento: el FMI estima un avance del PBI de 4,5% para 2025, mientras que el REM del BCRA lo ubica en 3,9%. La inflación, aunque en proceso de desaceleración, se proyecta en torno al 30% según

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de auditores independientes  
de fecha 31 de octubre de 2025  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

José A. Coya Testón  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 308 - F° 61

Sergio D. Faifman  
Presidente

Adriana I. Calvo  
Por Comisión Fiscalizadora

El informe de la comisión fiscalizadora de  
fecha 31 de octubre de 2025 se extiende en  
documento aparte

# **Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal**

Número de Registro en la Inspección General de Justicia: 1.567.565

## **Notas a los estados contables especiales consolidados al 30 de septiembre de 2025**

(Expresado en miles de pesos – Nota 2.2)

estimaciones locales, y en 41,3% según el FMI. Para 2026, se espera que la inflación continúe bajando, con estimaciones que oscilan entre el 16% y el 20%.

A pesar de la derrota en la Provincia de Buenos Aires en septiembre, el Gobierno logró revertir el resultado en las elecciones legislativas del 26 de octubre, consolidándose como la principal fuerza política nacional. Este triunfo fortaleció la posición del oficialismo en el Congreso, lo que estima se traducirá en la posibilidad de avanzar con reformas estructurales y sostener el programa económico vigente.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de auditores independientes  
de fecha 31 de octubre de 2025  
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

José A. Coya Testón  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 308 - F° 61

Sergio D. Faifman  
Presidente

Adriana I. Calvo  
Por Comisión Fiscalizadora

El informe de la comisión fiscalizadora de  
fecha 31 de octubre de 2025 se extiende en  
documento aparte

## **INFORME SOBRE REVISIÓN DE ESTADOS CONTABLES ESPECIALES DE PERÍODO INTERMEDIO PREPARADOS DE CONFORMIDAD CON UN MARCO DE INFORMACIÓN CON FINES ESPECÍFICOS**

A los Directores de  
**COFESUR S.A.U.**

Domicilio legal: Boulevard Cecilia Grierson 355, 4° piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
CUIT: 30-65865833-2

### **I. Informe sobre los estados contables especiales**

#### **Introducción**

1. Hemos revisado (a) los estados contables especiales de período intermedio adjuntos de COFESUR S.A.U. ("la Sociedad"), y (b) los estados contables especiales consolidados de período intermedio adjuntos de COFESUR S.A.U. y su sociedad controlada, que comprenden los correspondientes estados especiales de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2025, y los estados especiales de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo por el período de nueve meses finalizado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

#### **Responsabilidad de la Dirección de la Sociedad en relación con los estados contables especiales**

2. La Dirección de la Sociedad es responsable por la preparación y presentación de los estados contables especiales adjuntos de conformidad con el marco de información con fines específicos descrito en la Nota 1. a los estados contables especiales adjuntos, y de determinar que ese marco de información es aceptable en las circunstancias. La Dirección de la Sociedad es también responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación de información contable de períodos intermedios libre de distorsiones significativas, ya sea debido a errores o irregularidades.

#### **Responsabilidad del auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los estados contables especiales adjuntos basada en nuestra revisión, la cual fue realizada de conformidad con las normas de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas aplicables a la revisión de estados contables de períodos intermedios preparados de conformidad con un marco de información con fines específicos, y cumpliendo con los requerimientos de ética pertinentes a la auditoría de los estados contables anuales de la Sociedad.

Una revisión de estados contables de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de las cuestiones contables y financieras, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría de estados contables y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento de todas las cuestiones significativas que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría.

## Conclusión

4. Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables especiales adjuntos no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con el marco de información con fines específicos descrito en la Nota 1. a los estados contables especiales adjuntos.

## Énfasis sobre base contable

5. Llamamos la atención sobre la Nota 1. a los estados contables especiales adjuntos, en la que se describe la base contable utilizada. Los estados contables especiales han sido preparados por la Dirección de la Sociedad al solo efecto de ser utilizados por la sociedad controladora Loma Negra Compañía Industrial Argentina Sociedad Anónima para (a) valuar su inversión en la Sociedad mediante el método de la participación en sus estados financieros separados al 30 de septiembre de 2025, (b) su inclusión dentro de los estados financieros consolidados de la sociedad controladora y sus sociedades controladas a dicha fecha y (c) su presentación a la Comisión Nacional de Valores junto con los estados financieros de la sociedad controladora. En consecuencia, los estados contables especiales pueden no ser apropiados para otra finalidad. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

## II. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) Excepto por lo mencionado en la Nota 10. a los estados contables especiales separados adjuntos, dichos estados contables surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes.
- b) Al 30 de septiembre de 2025, según surge de los registros contables de la Sociedad, no existe deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,  
31 de octubre de 2025

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

JOSÉ A. COYA TESTÓN  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 308 - F° 61

## **INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**

**(Sobre revisión de los estados contables especiales al 30 de septiembre de 2025)**

A los señores Accionistas de

**Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal**

CUIT N°: 30-65865833-2

Domicilio Legal: Boulevard Cecilia Grierson 355 – 4° piso

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### **I. Introducción**

En nuestro carácter de miembros de la Comisión Fiscalizadora de Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal (en adelante, mencionada indistintamente como “Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal” o la “Sociedad”), de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 5 del artículo 294 de la Ley General de Sociedades N° 19.550, hemos efectuado una revisión de los estados contables especiales de Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal que comprenden:

- a) El estado de situación patrimonial especial individual al 30 de septiembre de 2025, los correspondientes estados especiales individuales de resultados, de evolución del patrimonio y de flujo de efectivo por el período de nueve meses finalizado en dicha fecha, así como de las notas adjuntas a los citados estados contables.
- b) La información consolidada consistente en el estado de situación patrimonial especial consolidado de Cofesur Sociedad Anónima Unipersonal con su sociedad controlada al 30 de septiembre de 2025 y los correspondientes estados especiales consolidados de resultados y de flujo de efectivo, con sus notas adjuntas, correspondientes al periodo de nueve meses finalizado en esa fecha.

### **II. Responsabilidad del directorio de la sociedad en relación con los estados contables especiales**

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de la documentación adjunta que se señala en el apartado I. anterior, de conformidad con el marco de información con fines específicos descripto en la Nota 1 a los estados contables individuales especiales adjuntos, y de determinar que ese marco de información es aceptable en las circunstancias, así como del control interno que considere necesario para permitir su preparación libre de incorrecciones significativas y de efectuar las estimaciones que sean necesarias en las circunstancias.

### **III. Responsabilidad de la comisión fiscalizadora**

Nuestra obligación consiste en emitir una manifestación sobre los documentos señalados en el apartado I. de este informe. Con el objeto de cumplir con dicha obligación hemos efectuado una revisión de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas por la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas requieren que la revisión de los citados documentos se efectúe de acuerdo con las normas vigentes para la revisión de estados contables correspondientes a períodos intermedios, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos revisados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la Ley y los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en el apartado I. de este informe, hemos tenido en cuenta la revisión efectuada por los auditores externos, Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.A., quienes emitieron su informe de revisión con fecha 31 de octubre de 2025, de conformidad con las normas de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas aplicables a la revisión de estados contables de períodos intermedios preparados con un marco de información con fines específicos. Una revisión de los estados contables de períodos intermedios por parte de los auditores externos exige que estos cumplan con los requerimientos de ética y consiste en realizar indagaciones principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar lo que técnicamente se conoce como “procedimientos analíticos de evaluación de riesgos” y otros procedimientos de revisión. Esta revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no permite obtener seguridad de que se tome conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, los auditores no expresan una opinión de auditoría.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de gestión, la revisión no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva del Directorio.

Consideramos que nuestro trabajo y el informe de los auditores externos nos brindan una base razonable para fundamentar nuestro informe.

### **IV. Conclusión de la Comisión Fiscalizadora**

Con base en nuestra revisión, con el alcance limitado descripto en el apartado III de este informe, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables especiales mencionados en el apartado 1, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con el marco de información con fines específicos descripto en la Nota 1 a los estados contables especiales individuales adjuntos.

## **V. Marco de información con fines específicos**

Llamamos la atención sobre la Nota 1 a los estados contables especiales individuales adjuntos, en la que se describe el marco de información con fines específicos utilizado para la elaboración de la información. Los estados contables especiales han sido preparados por la Dirección de la Sociedad al solo efecto de su utilización por la sociedad controladora, Loma Negra C.I.A.S.A, para: a) valorar su inversión en la Sociedad mediante el método de la participación, en los estados financieros separados al 30 de septiembre de 2025, b) su inclusión dentro de los estados financieros consolidados de la sociedad controladora y sus sociedades controladas a dicha fecha y c) su presentación a la Comisión Nacional de Valores junto con los estados financieros de la sociedad controladora. En consecuencia, los estados contables especiales pueden no ser apropiados para otra finalidad. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

## **VI. Manifestaciones requeridas por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.**

Las cifras de los estados contables mencionados en el ítem a) del apartado I de este informe surgen de los registros contables auxiliares de la Sociedad, los que, a la fecha de emisión de este informe, se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados. Asimismo, los estados contables especiales al 30 de septiembre de 2025 se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventario y Balances, según consta en nota 10.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 31 de octubre de 2025.

**ADRIANA I. CALVO**

Por Comisión Fiscalizadora

Contadora Pública (U.B.A.)

C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Tomo 148 - Folio 195

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 05 de noviembre de 2025

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

Fecha de intervención: 31/10/2025

Referida a: E.E.C.C. - Fines específicos - Varios

Perteneciente a: Cofesur S.A.

CUIT: 30-65865833-2

Fecha de Cierre: 30/09/2025

Monto total del Activo: \$33.745.809.000,00

Intervenida por: Dr. JOSE ALBERTO COYA TESTON

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. JOSE ALBERTO COYA TESTON

Contador Público ( Universidad de Buenos Aires )

CPCECABA T° 308 F° 61

Firma en carácter de socio

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.A.

T° 1 F° 13

SOCIO



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°**

816816

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN**  
wkrijkpir

