

CENTRAL URBANA S.A.

**MEMORIA Y ESTADOS
FINANCIEROS INDIVIDUALES**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

EJERCICIO ECONÓMICO Nº 81

CONTENIDO

- Memoria
- Informe sobre el Grado de Cumplimiento del Código de Gobierno Societario
- Informe de los Auditores Independientes sobre los Estados Financieros Individuales
- Informe de la Comisión Fiscalizadora
- Estados Financieros Individuales presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior:
 - Estado de Situación Financiera
 - Estado de Resultado Integral
 - Estado de Cambios en el Patrimonio
 - Estado de Flujo de Efectivo y Equivalente de Efectivo
- Información Complementaria:
 - Notas a los Estados Financieros Individuales:
 1. Información General
 2. Bases de Preparación y Presentación de los Estados Financieros Individuales
 3. Criterios de Valuación
 4. Composición de los Estados Financieros Individuales
 5. Información Adicional sobre el Impuesto a las Ganancias
 6. Capital Social
 7. Activos en Moneda Extranjera
 8. Inversiones
 9. Apertura de Créditos y Deudas por Plazo de Vencimiento
 10. Gastos de Administración
 11. Saldos y Operaciones con las Sociedades Relacionadas
 12. Restricciones sobre la Distribución de Utilidades
 13. Encuadre dentro del artículo 94 de la Ley General de Sociedades N°19.550
 14. Hechos Posteriores
 - Reseña Informativa requerida por la Resolución N° 368/01 de la Comisión Nacional de Valores
 - Información Adicional requerida por el Art. 68 del Reglamento de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires
- Ratificación de Firmas

MEMORIA

(Información no examinada y no cubierta por el informe de los Auditores Independientes)

A los señores accionistas de
Central Urbana S.A.
Bonpland 1745
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias vigentes, el directorio de Central Urbana S.A. (en adelante, la “Sociedad”), somete a consideración de los señores accionistas la memoria, el estado de situación financiera, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio, el estado de flujo de efectivo y equivalente de efectivo, las notas a los estados financieros, la reseña informativa requerida por la Resolución General N° 368/01 de la Comisión Nacional de Valores, y la información adicional requerida por el artículo 68 del Reglamento de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, correspondientes al ejercicio N° 81 de la Sociedad cerrado al 31 de diciembre de 2024.

1. Contexto económico

Durante el año 2024, Argentina ha atravesado un contexto macroeconómico complejo, caracterizado por un proceso de ajuste estructural y leve contracción de la actividad económica.

En términos de inflación, si bien se ha observado una desaceleración respecto del año anterior, el nivel general de precios al consumidor se mantuvo en niveles elevados, con una inflación acumulada en el período de 117,8%.

En materia fiscal, el Gobierno ha llevado adelante un proceso de reducción del déficit primario, en línea con las condiciones impuestas por el FMI en el marco del acuerdo de financiamiento. En este sentido, la administración ha implementado ajustes en subsidios y tarifas de servicios públicos, así como una reducción del gasto público en diversas áreas.

Desde el punto de vista normativo, el proceso de desregulación iniciado con el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 70/2023 (el “DNU”) ha continuado su curso a lo largo de 2024. El DNU, que estableció la emergencia pública en múltiples áreas hasta el 31 de diciembre de 2025, ha sido objeto de debates legislativos y judiciales, pero sigue en plena vigencia. Entre sus principales efectos se destacan la eliminación de restricciones al comercio y la industria, la flexibilización del mercado laboral y la continuidad del proceso de privatización de empresas estatales.

Adicionalmente, el gobierno ha impulsado un paquete legislativo complementario al DNU, con el objetivo de profundizar las reformas estructurales y dar previsibilidad al esquema de desregulación económica. Dichas iniciativas han generado un intenso debate político y social, con sectores que apoyan la liberalización de la economía y otros que advierten sobre sus efectos en términos de empleo y nivel de actividad.

En conclusión, 2024 ha sido un año de transición y ajuste para la economía argentina, con un proceso de estabilización que, si bien ha mostrado avances en materia inflacionaria y fiscal, también ha implicado costos en términos de crecimiento y empleo. La sostenibilidad de estas medidas y su impacto en el mediano plazo dependerán de la evolución del contexto político y de la capacidad del Gobierno para sostener las reformas emprendidas.

2. Nuevo modelo de negocios

Durante el año 2024, al igual que durante el período 2023, el directorio continuó abocado principalmente en la realización de estudios y evaluaciones para desarrollar un nuevo modelo de negocios para la Sociedad, que permita la construcción de valor para sus accionistas.

3. Gestión económica financiera

Teniendo en cuenta lo informado en el punto anterior, el presente ejercicio no permite efectuar análisis de gestión, tales como comparaciones entre resultados sobre ventas tanto del presente como de ejercicios anteriores.

4. Perspectivas para el año 2025

Se mantiene la perspectiva del accionista mayoritario de llevar a cabo actividades de inversión en el país o en el exterior, por cuenta propia, asociada o vinculada de terceros, o por cuenta de terceros.

5. Resultado del ejercicio

El ejercicio económico en consideración arrojó un resultado negativo de \$8.788.505 colocando a la Sociedad en situación de pérdida de capital en los términos del artículo 94 inciso 5) de la Ley General de Sociedades. Próximamente la situación deberá ser puesta a consideración de los accionistas.

Se deja constancia de que, en cumplimiento de lo dispuesto por la Resolución General N° 797/19 de la Comisión Nacional de Valores, como anexo a la presente memoria se adjunta un informe sobre el grado de cumplimiento del Código de Gobierno Societario conforme al Anexo IV del Título IV de las Normas de la Comisión Nacional de Valores (N.T. 2013 y mod.).

Para finalizar, agradecemos la colaboración obtenida durante nuestra gestión a los proveedores, entidades bancarias y demás organismos con quienes compartimos la actividad cotidiana y saludamos a los accionistas con la consideración más distinguida.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 6 de marzo de 2025

EL DIRECTORIO

CENTRAL URBANA SOCIEDAD ANÓNIMA

Bonpland 1745, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Reporte del Código de Gobierno Societario conforme Resolución General N° 797/19 de la Comisión Nacional de Valores

ANEXO IV

A) LA FUNCIÓN DEL DIRECTORIO

Principios

- I. La compañía debe ser liderada por un Directorio profesional y capacitado que será el encargado de sentar las bases necesarias para asegurar el éxito sostenible de la compañía. El Directorio es el guardián de la compañía y de los derechos de todos sus Accionistas.
- II. El Directorio deberá ser el encargado de determinar y promover la cultura y valores corporativos. En su actuación, el Directorio deberá garantizar la observancia de los más altos estándares de ética e integridad en función del mejor interés de la compañía.
- III. El Directorio deberá ser el encargado de asegurar una estrategia inspirada en la visión y misión de la compañía, que se encuentre alineada a los valores y la cultura de la misma. El Directorio deberá involucrarse constructivamente con la gerencia para asegurar el correcto desarrollo, ejecución, monitoreo y modificación de la estrategia de la compañía.
- IV. El Directorio ejercerá control y supervisión permanente de la gestión de la compañía, asegurando que la gerencia tome acciones dirigidas a la implementación de la estrategia y al plan de negocios aprobado por el directorio.
- V. El Directorio deberá contar con mecanismos y políticas necesarias para ejercer su función y la de cada uno de sus miembros de forma eficiente y efectiva.

1. El Directorio genera una cultura ética de trabajo y establece la visión, misión y valores de la compañía.

Esta práctica es aplicada por Central Urbana S.A. (la "Sociedad"). A fin de cumplir con su visión y misión, el directorio de la Sociedad, como máximo órgano de administración de la misma, garantiza la observancia de los más altos estándares de ética e integridad en función del mejor interés de la Sociedad y de sus accionistas.

Asimismo, la Sociedad promueve a través de los miembros del directorio los siguientes valores:

- (i) Honestidad: Comportarse de manera honrada, razonable y justa;
- (ii) Responsabilidad: Efectuar las tareas y desempeñar sus funciones de acuerdo con los objetivos institucionales;
- (iii) Seguridad: Favorecer las condiciones de certeza y transparencia para cualquier operatoria realizada en la Sociedad;
- (iv) Confidencialidad de la Información: Respetar y hacer respetar el carácter reservado de la información que reviste la condición de ser confidencial;
- (v) Respeto por la Ley: Accionar respetando las normas aplicables a la operatoria de la Sociedad;

- (vi) Lealtad Comercial: Promover decisiones transparentes e información completa y concreta; y
- (vii) Mejora continua: Actuar de modo proactivo y promover la mejora continua de los procesos, políticas y proyectos de la Sociedad.

En este sentido, el directorio determina y promueve la cultura y valores corporativos y asegura una estrategia alineada a la visión y misión de la Sociedad, coherente con los valores y la cultura de la misma.

El directorio se encarga de establecer la visión y misión de la Sociedad, además de fomentar su cumplimiento. A continuación, se detallan la visión y misión de la Sociedad:

Visión: Aspiramos a ser un referente en la identificación y gestión de oportunidades de inversión en sectores de crecimiento. A medida que evolucionamos, buscamos consolidarnos como especialistas en la creación de valor a largo plazo, manteniendo siempre la integridad y el compromiso con la rentabilidad para nuestros inversionistas.

Misión: Invertimos con visión estratégica para generar valor sostenible. Nuestra misión es explorar y capitalizar oportunidades de inversión estratégicas, contribuyendo al crecimiento económico y generando retorno para nuestros accionistas. Mantenemos un enfoque proactivo para identificar y desarrollar oportunidades rentables en diversas áreas.

2. El Directorio fija la estrategia general de la compañía y aprueba el plan estratégico que desarrolla la gerencia. Al hacerlo, el Directorio tiene en consideración factores ambientales, sociales y de gobierno societario. El Directorio supervisa su implementación mediante la utilización de indicadores clave de desempeño y teniendo en consideración el mejor interés de la compañía y todos sus accionistas.

Esta práctica es aplicada de forma parcial por la Sociedad en tanto la Sociedad no posee a la fecha una estructura gerencial desarrollada. Sin perjuicio de ello, una de las principales funciones del directorio, es la de asegurar una estrategia alineada a la visión y misión de la Sociedad, coherente con los valores y la cultura de esta.

El objeto de la Sociedad es el desarrollo de actividades de inversión en cualquier clase de emprendimientos, en el país o en el exterior, por cuenta propia, asociada o vinculada a terceros o por cuenta de terceros. A fin de cumplir con dicho objeto, los miembros del directorio son los encargados de fijar y ejecutar la estrategia general de la Sociedad.

Actualmente el directorio continúa abocado principalmente a la realización de estudios y evaluaciones necesarias para desarrollar nuevas inversiones y un nuevo modelo de negocios para la Sociedad, que permita la construcción de valor para el accionista. Los principales indicadores utilizados para medir el desempeño de las políticas generales son:

1. indicador de retorno de inversión.
2. indicador de productividad;
3. indicador de eficiencia;
4. indicador de eficacia;
5. indicador de efectividad;
6. indicador de rendimiento;
7. indicador de calidad;
8. indicador de rentabilidad; y
9. indicador de capacidad.

Son funciones del directorio, asegurar el correcto desarrollo, ejecución, monitoreo y modificación del plan estratégico de la Sociedad, teniendo en consideración factores ambientales, sociales y de gobierno societario. Debe supervisar su implementación mediante la utilización de indicadores clave de desempeño y teniendo en cuenta el mejor interés de la Sociedad y los derechos de todos sus accionistas.

3. El Directorio supervisa a la gerencia y asegura que ésta desarrolle, implemente y mantenga un sistema adecuado de control interno con líneas de reporte claras.

Esta práctica no es aplicada por la Sociedad, atento a que no se ha establecido una estructura gerencial desarrollada a la fecha, conforme lo informado en el punto anterior. No obstante, la implementación de una nueva estructura de gobierno adecuada a la gestión de la Sociedad será evaluada junto con la definición de los nuevos objetivos.

Sin embargo, el directorio, al ser el encargado de fijar la estructura organizacional de la Sociedad, ha creado un Comité de Auditoría cuyo objetivo es asistirlo en la supervisión de los estados financieros, así como en el ejercicio de la función de control de la Sociedad. Este Comité cumple los requerimientos establecidos por la normativa local donde la Sociedad cotiza sus títulos valores. Entre sus principales actividades se encuentra: la emisión de informes, la planificación anual de actividades y la asignación de medios para su funcionamiento, la evaluación de la independencia, y la evaluación de la confiabilidad de la información financiera presentada ante los mercados donde la Sociedad cotiza sus acciones. Por el momento el directorio considera que no resulta necesaria la implementación de otros comités. No se utilizan métricas ni indicadores para monitorear al Comité. La Sociedad considera que, por la dimensión de su estructura interna, actualmente no resulta necesaria la implementación de mecanismos para el desarrollo y retención de talentos.

4. El Directorio diseña las estructuras y prácticas de gobierno societario, designa al responsable de su implementación, monitorea la efectividad de las mismas y sugiere cambios en caso de ser necesarios.

Esta práctica es aplicada por la Sociedad. El directorio tiene como función el diseño de las estructuras y prácticas de gobierno societario. En este sentido, elaboró el Código de Gobierno Societario de la Sociedad, y deberá aprobar cualquier modificación que sea necesaria.

El directorio es el encargado de supervisar el cumplimiento y la ejecución del Código de Gobierno Societario, atento a que a la fecha la Sociedad no ha designado al sujeto responsable para la implementación y monitoreo de las prácticas del gobierno societario. Al momento de designar al responsable para la implementación y monitoreo de las prácticas del gobierno societario se aplicarán criterios de transparencia, independencia, integridad, idoneidad, capacitación, experiencia, conocimiento del negocio de la empresa y la industria.

5. Los miembros del Directorio tienen suficiente tiempo para ejercer sus funciones de forma profesional y eficiente. El Directorio y sus comités tienen reglas claras y formalizadas para su funcionamiento y organización, las cuales son divulgadas a través de la página web de la compañía.

Esta práctica es parcialmente aplicada por la Sociedad. Se aplica en tanto, conforme lo establecido en el Código de Gobierno Societario de la Sociedad, los conocimientos, experiencia en el rubro, competencias, y condiciones de integridad, desarrollo personal y reputación son considerados al evaluar al candidato o candidata al directorio. Asimismo, los miembros del directorio cuentan con las aptitudes y habilidades necesarias para comprender claramente sus responsabilidades y funciones dentro del Gobierno Societario de la Sociedad.

Los directores deben ejercer sus funciones con la diligencia de un buen hombre de negocios. Asimismo, cada director está diligentemente informado acerca de los negocios de la Sociedad, además de dedicar el tiempo y esfuerzo requeridos para desempeñar su cargo de manera eficiente y así adoptar las medidas apropiadas para una buena gestión y el control de la Sociedad.

El presidente y los directores designados poseen compromisos fuera de la Sociedad, lo cual no perjudica en modo alguno el desempeño de sus funciones en tanto se informan adecuadamente sobre los procesos, proyectos y compromisos de la Sociedad y se preparan rigurosamente con carácter previo a la asistencia de cada una de las reuniones de directorio.

Conforme fuera informado previamente en el punto 3), la Sociedad posee un Comité de Auditoría, integrado por cuatro directores, tres miembros titulares y un miembro suplente, revistiendo la mayoría de sus miembros titulares el carácter de "independiente". Su finalidad es asistir al directorio de la Sociedad en el cumplimiento de sus responsabilidades ante la Sociedad y sus accionistas, en cuanto a la contabilidad, la información financiera y los procedimientos de auditoría y en la preparación de sus estados financieros.

Esta práctica no se aplica en relación con la existencia de un reglamento interno del directorio en virtud de que la Sociedad considera que esta no resulta necesaria en la actualidad ya que el correcto funcionamiento del directorio está garantizado por la experiencia, cualidades y aptitudes de los directores. Por su parte, el Comité de Auditoría sí posee un reglamento interno de funcionamiento. Además del estatuto social y el reglamento interno, son de aplicación para el funcionamiento del Comité de Auditoría las disposiciones de la Ley N° 26.831 y las normas de la CNV (T.O. 2013).

Tanto el reglamento del comité como el estatuto de la sociedad son de conocimiento del público en general por estar disponibles en la página web de la Comisión Nacional de Valores y en Bolsas y Mercados Argentinos S.A.

B) LA PRESIDENCIA EN EL DIRECTORIO Y LA SECRETARÍA CORPORATIVA

Principios

- VI. El presidente del Directorio es el encargado de velar por el cumplimiento efectivo de las funciones del Directorio y de liderar a sus miembros. Deberá generar una dinámica positiva de trabajo y promover la participación constructiva de sus miembros, así como garantizar que los miembros cuenten con los elementos e información necesaria para la toma de decisiones. Ello también aplica a los presidentes de cada comité del Directorio en cuanto a la labor que les corresponde.
- VII. El presidente del Directorio deberá liderar procesos y establecer estructuras buscando el compromiso, objetividad y competencia de los miembros del Directorio, así como el mejor funcionamiento del órgano en su conjunto y su evolución conforme a las necesidades de la compañía.
- VIII. El presidente del Directorio deberá velar por que el Directorio en su totalidad esté involucrado y sea responsable por la sucesión del gerente general.

6. El Presidente del Directorio es responsable de la buena organización de las reuniones del Directorio, prepara el orden del día asegurando la colaboración de los demás miembros y asegura que estos reciban los materiales necesarios con tiempo suficiente para participar de manera eficiente e informada en las reuniones. Los Presidentes de los comités tienen las mismas responsabilidades para sus reuniones.

Esta práctica es aplicada por la Sociedad. Conforme lo establecido en el Código de Gobierno Societario y en el estatuto de la Sociedad, el Presidente del directorio es elegido entre los integrantes del directorio. Es el encargado de velar por el cumplimiento efectivo de las funciones del directorio y liderar a sus miembros. A su vez, deberá generar una dinámica positiva de trabajo y promover la participación constructiva de sus miembros. Es responsable de la buena organización de las reuniones del directorio y prepara el orden del día asegurando la colaboración de los demás miembros.

Para ello, debe asegurar que los directores reciban, en forma anticipada, la información suficiente para debatir los temas del orden del día y dirigir las deliberaciones que tengan lugar en las reuniones de directorio. Asimismo, prepara y entrega al directorio anualmente un cronograma de fechas de reuniones y su correspondiente orden del día y promueve el debate integral de los asuntos estratégicos.

El Presidente debe liderar procesos y establecer estructuras que aseguren el compromiso, objetividad y competencia de los miembros del directorio, así como el mejor funcionamiento del órgano en su conjunto y su evolución conforme a las necesidades de la Sociedad. Por ello, debe generar un espacio de trabajo positivo y constructivo para todos los miembros del directorio.

7. El Presidente del Directorio vela por el correcto funcionamiento interno del Directorio mediante la implementación de procesos formales de evaluación anual.

Esta práctica no es aplicada por la Sociedad. Sin perjuicio de ello, se consideran los antecedentes profesionales y cualidades de los postulantes a integrar el directorio, quienes deben poseer las capacidades requeridas para el correcto funcionamiento del órgano. Esta apreciación es compartida por los accionistas de la Sociedad quienes, conforme lo dispone la Ley General de Sociedades, anualmente evalúan el desempeño y controlan la gestión de los miembros del directorio.

A su vez, el estatuto de la Sociedad prevé el funcionamiento de una comisión fiscalizadora compuesta por tres síndicos titulares y tres síndicos suplentes. De acuerdo con la Ley General de Sociedades, las atribuciones y los deberes de los síndicos incluyen el control de la legalidad de la administración de la Sociedad.

En tanto el objetivo de esta práctica pretende que el directorio realice una auto evaluación sobre su propio desempeño, se está analizando la incorporación de un método de evaluación específico del directorio o la atribución de la tarea de evaluación interna al presidente del directorio.

8. El Presidente genera un espacio de trabajo positivo y constructivo para todos los miembros del Directorio y asegura que reciban capacitación continua para mantenerse actualizados y poder cumplir correctamente sus funciones.

Esta práctica es cumplida por la Sociedad. La experiencia, la idoneidad moral y profesional y los antecedentes personales y profesionales de los directores son parámetros determinantes tenidos en cuenta por los accionistas para su designación. Los ejecutivos de la Sociedad tienen probadamente actualizados sus conocimientos y sus capacidades, y el directorio funciona del modo más eficaz que se corresponde con la dinámica de este órgano en los tiempos actuales. Los integrantes del directorio son reconocidas personalidades del ámbito profesional y empresario de la República Argentina.

Conforme lo dispuesto en el Código de Gobierno Societario, el Presidente del directorio lidera procesos y establece estructuras que aseguran el compromiso, objetividad y competencia de los miembros del directorio, así como el mejor funcionamiento del órgano en su conjunto y su evolución conforme a las necesidades de la Sociedad. El plan de capacitación de directores se ejecuta atendiendo las necesidades presentes y futuras y considerando los objetivos del negocio y del contexto interno y externo.

Por su parte, el Presidente vela porque las reuniones de directorio sean un entorno ordenado, destinado al diálogo, debate y a la crítica constructiva, donde todos los miembros se sientan cómodos y lo suficientemente informados para expresar sus opiniones.

La mayoría de los directores fueron designados al adquirirse el control de la sociedad en 2017 / 2018 y son quienes están al tanto del negocio; tienen pleno conocimiento del marco general e integral de los distintos procesos del negocio así como de las circunstancias económicas y políticas del país. Conforme lo informado en los puntos anteriores, se trata de personas idóneas, con probada experiencia en la administración de sociedades y han participado en varias sociedades sujetas al régimen de la CNV y BYMA. Actualmente, al no haber recambios, no hay un programa formal de inducción implementado. Se les hace inducción sólo a los nuevos directores, en su caso, de modo de brindarles un conocimiento rápido y suficiente acerca de la Sociedad, incluidas las normas de gobierno societario, a fin de crear entendimiento, confianza y credibilidad.

9. La Secretaría Corporativa apoya al Presidente del Directorio en la administración efectiva del Directorio y colabora en la comunicación entre accionistas, Directorio y gerencia.

Esta práctica se cumple en tanto, a pesar de que no fue creada la Secretaría Corporativa, el Vicepresidente y los miembros titulares del directorio apoyan al Presidente en la administración efectiva del directorio y colaboran en la comunicación con los accionistas. Dentro de la nueva estructura organizativa de la Sociedad, se está evaluando la conveniencia de crear dicha figura, a fin de prestar asistencia al Presidente en el diseño y operación de la nueva estructura. Su función sería apoyar al Presidente en la administración efectiva del directorio y colaborar en la comunicación entre los accionistas y los directores.

10. El Presidente del Directorio asegura la participación de todos sus miembros en el desarrollo y aprobación de un plan de sucesión para el gerente general de la compañía.

Esta práctica no es aplicada en tanto la Sociedad no posee un gerente general. La Sociedad no cree en planes rígidos e inamovibles, sino en desarrollar el talento para apoyar a las personas para que desplieguen su máximo potencial en el desarrollo de sus funciones, armando un listado de potenciales candidatos de reconocida experiencia en el ambiente que, cuando llegue la oportunidad, estén listos para asumir nuevos desafíos.

C) COMPOSICIÓN, NOMINACIÓN Y SUCESIÓN DEL DIRECTORIO

Principios

- IX. El Directorio deberá contar con niveles adecuados de independencia y diversidad que le permitan tomar decisiones en pos del mejor interés de la compañía, evitando el pensamiento de grupo y la toma de decisiones por individuos o grupos dominantes dentro del Directorio.
- X. El Directorio deberá asegurar que la compañía cuenta con procedimientos formales para la propuesta y nominación de candidatos para ocupar cargos en el Directorio en el marco de un plan de sucesión.

11. El Directorio tiene al menos dos miembros que poseen el carácter de independientes de acuerdo con los criterios vigentes establecidos por la Comisión Nacional de Valores.

La Sociedad cumple con estándares adecuados en cuanto al número y porcentaje de directores independientes designados.

El órgano de administración de la Sociedad está integrado por un mínimo de tres y un máximo de cinco directores titulares y hasta igual número de suplentes, de los cuales dos revisten el carácter de “independientes” en los términos de las normas de la Comisión Nacional de Valores. Dichos directores “independientes” son los Sres. Gustavo Andrés de Jesús y Héctor Hernán Ruiz Moreno, ambos de profesión abogados.

12. La compañía cuenta con un Comité de Nominaciones que está compuesto por al menos tres (3) miembros y es presidido por un director independiente. De presidir el Comité de Nominaciones, el Presidente del Directorio se abstendrá de participar frente al tratamiento de la designación de su propio sucesor.

Esta práctica es aplicada por la Sociedad. Si bien la Sociedad no considera necesaria la creación de comités de remuneraciones, nombramientos y gobierno societario, se consideran especialmente las siguientes características para quienes son considerados para su designación como directores:

- Experiencia demostrable como director general o en otro puesto directivo.
- Experiencia demostrable en el desarrollo estratégico y de planes empresariales.
- Conocimiento profundo de los cambios y fuerzas del mercado que influyen en la compañía.

Por ese motivo, el directorio asume la responsabilidad en lo referido a remuneraciones, nombramientos y gobierno societario, como órgano colegiado, permitiendo así la participación de todos sus integrantes en todas las instancias de debate y de toma de decisiones.

En cuanto a las nominaciones y nombramientos, conforme fuera informado previamente, la Sociedad pondera sus elecciones entre aquellos profesionales que cuenten con sólida experiencia dentro del ambiente en el que se desenvuelve la compañía, considerando ampliamente sus antecedentes profesionales y cualidades personales.

El accionista controlante de la Sociedad es miembro del directorio y posee completo conocimiento de los perfiles de los candidatos.

13. El Directorio, a través del Comité de Nominaciones, desarrolla un plan de sucesión para sus miembros que guía el proceso de preselección de candidatos para ocupar vacantes y tiene en consideración las recomendaciones no vinculantes realizadas por sus miembros, el Gerente General y los Accionistas.

La Sociedad no cumple con esta práctica. La Sociedad no cree en planes rígidos, sino en desarrollar el talento para apoyar a las personas para que desplieguen su máximo potencial, armando un listado de potenciales candidatos de reconocida experiencia en el ambiente que, cuando llegue la oportunidad, estén listos para asumir nuevos desafíos, independientemente de su género.

14. El Directorio implementa un programa de orientación para sus nuevos miembros electos.

Esta práctica es aplicada por la Sociedad. Si bien la Sociedad no cuenta con un programa de orientación específico para sus nuevos miembros, los nuevos directores que se incorporan a la Sociedad cuentan con el perfil, las habilidades, la experiencia, el conocimiento del mercado financiero y las capacidades necesarias para desarrollarse en el marco del directorio. La Sociedad orienta a los nuevos directores y pone a su disposición toda la información necesaria de los aspectos relevantes de la Sociedad. Adicionalmente, el directorio asegura que los directores reciban capacitación continua para mantenerse actualizados y poder cumplir correctamente sus funciones.

Conforme lo dispuesto en el Código de Gobierno Societario, el directorio se encuentra debatiendo sobre la posibilidad de establecer de un programa de inducción para los nuevos directores de modo de brindarles un conocimiento rápido y suficiente acerca de la Sociedad, incluidas las normas de gobierno societario para crear entendimiento, confianza y credibilidad y atender a las necesidades de los directores considerando los objetivos del negocio de la Sociedad y el contexto interno y externo.

Conforme lo adelantado precedentemente, la mayoría de los directores tienen una larga carrera en la Sociedad y no ha habido cambios significativos en los últimos años en los que se haya podido aplicar un plan de inducción. El directorio evaluará en su momento la inducción a realizar a las nuevas incorporaciones del directorio.

D) REMUNERACIÓN

Principios

XI. El Directorio deberá generar incentivos a través de la remuneración para alinear a la gerencia - liderada por el gerente general- y al mismo Directorio con los intereses de largo plazo de la compañía de manera tal que todos los directores cumplan con sus obligaciones respecto a todos sus accionistas de forma equitativa.

15. La compañía cuenta con un Comité de Remuneraciones que está compuesto por al menos tres (3) miembros. Los miembros son en su totalidad independientes o no ejecutivos.

Esta práctica no se cumple debido a que de momento la Sociedad no considera necesaria la creación de comités de remuneraciones, nombramientos y gobierno societario.

El directorio asume la responsabilidad en lo referido a las remuneraciones de sus integrantes, como órgano colegiado, permitiendo así la participación de todos sus integrantes en todas las instancias de toma de decisiones. Las retribuciones de los miembros del directorio son acordes al resultado del negocio, al perfil y rendimiento de cada uno de ellos. En tanto la Sociedad está aún en proceso de estudios y evaluaciones necesarias para desarrollar nuevas inversiones y un nuevo modelo de negocios, los honorarios de los directores no deben ser comparados con los de otras sociedades del mismo rubro y nivel.

16. El Directorio, a través del Comité de Remuneraciones, establece una política de remuneración para el gerente general y miembros del Directorio.

Aplica la respuesta brindada en el punto anterior.

Conforme lo indicado, la remuneración de los directores debe ser establecida dentro del marco aprobado por los accionistas. La determinación específica de la suma a abonar a cada director y el método de pago serán propuestos por el directorio. En este aspecto, el directorio tomará en cuenta las funciones y responsabilidades de cada director, los cargos que posee dentro de dicho órgano y otras circunstancias objetivas que considere pertinentes. Hasta tanto no se fije el nuevo modelo de negocios, no corresponde la implementación de estructuras que requieran pautas y variables para la fijación de remuneraciones variables atadas a objetivos específicos.

E) AMBIENTE DE CONTROL

17. El Directorio determina el apetito de riesgo de la compañía y además supervisa y garantiza la existencia de un sistema integral de gestión de riesgos que identifique, evalúe, decida el curso de acción y monitoree los riesgos a los que se enfrenta la compañía, incluyendo -entre otros- los riesgos medioambientales, sociales y aquellos inherentes al negocio en el corto y largo plazo.

La práctica es aplicada por la Sociedad. Es función del directorio definir las políticas de control y gestión de riesgos y toda otra que tenga por objeto el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control. Se evalúa permanentemente el nivel de aceptación que tiene la organización y se fijan las alertas para evitar superar la capacidad de los niveles de riesgo que pongan en peligro los objetivos de la organización.

La función de supervisión de riesgos es llevada a cabo por el Comité de Auditoría. Dentro de las actuaciones del Comité de Auditoría, se propende al desarrollo y mejoramiento de la gestión corporativa de riesgos de la Sociedad, formulando las propuestas pertinentes al directorio, y supervisando el cumplimiento de las políticas vigentes al respecto.

Al ser el objeto de la Sociedad el desarrollo de actividades financieras y de inversión, el directorio no identifica en la actualidad riesgos de índole medioambiental y social. Sin embargo, el directorio realiza una supervisión constante a fin de identificar aquellos riesgos que puedan suscitarse a futuro.

18. El Directorio monitorea y revisa la efectividad de la auditoría interna independiente y garantiza los recursos para la implementación de un plan anual de auditoría en base a riesgos y una línea de reporte directa al Comité de Auditoría.

Esta práctica no es aplicada por la Sociedad. Dentro de la nueva estructura organizativa de la Sociedad, se está evaluando la implementación de sistemas de auditoría interna independiente para llevar a cabo evaluaciones continuas, en tanto la Sociedad posee el compromiso de mantener altos estándares de control interno de sus operaciones, pero dicha estructura aún no ha sido implementada.

Conforme surge del Código de Gobierno Societario, dentro de las funciones del comité de auditoría se encuentra el seguimiento del sistema de control interno de la Sociedad y la realización, de corresponder, de las recomendaciones al directorio para contribuir a su mejora. El comité de auditoría cumple sus funciones de forma transparente e independiente.

A su vez, le corresponde al comité evaluar la organización y recursos de la función de auditoría interna; considerar y elevar al directorio el programa anual de auditoría interna, el cual es revisado por los miembros del directorio y, en caso de ser aprobado, el comité supervisa el cumplimiento de dicho plan.

Para el desempeño de las funciones del comité de auditoría, el directorio pone a disposición de los miembros del comité, con la debida y prudente antelación, toda la documentación e información requerida para el ejercicio de las tareas de auditoría. El comité de auditoría tiene acceso a todos los registros, documentos, sistemas y propiedad, entre otros, para llevar a cabo cualquiera de sus compromisos. A su vez, tiene la potestad de seleccionar temas, determinar alcances de trabajo, aplicar las técnicas necesarias para cumplir con los objetivos de la auditoría y emisión de informes.

La auditoría externa es llevada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés) y adoptadas como normas de auditoría en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 32 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Es responsabilidad del comité de auditoría velar por que así sea y que los procedimientos y registros contables de la sociedad se enmarquen tanto en las Normas Internacionales como en las normas Nacionales ya mencionadas.

El directorio de la Sociedad le otorga al comité la potestad de asignar recursos, seleccionar temas, determinar alcances de trabajo, aplicar las técnicas necesarias para cumplir con los objetivos de la auditoría y emisión de informes, entre otros.

19. El auditor interno o los miembros del departamento de auditoría interna son independientes y altamente capacitados.

Esta práctica no es aplicada por la Sociedad. Como se ha indicado en el punto anterior, la Sociedad no posee en la actualidad un departamento de auditoría interna. Sin perjuicio de ello, los integrantes del comité de auditoría tienen comunicación directa con quienes realizan las tareas internamente y acceso a todos los registros y documentación necesaria para cumplir adecuadamente con el contralor interno del funcionamiento de la Sociedad.

20. El Directorio tiene un Comité de Auditoría que actúa en base a un reglamento. El comité está compuesto en su mayoría y presidido por directores independientes y no incluye al gerente general. La mayoría de sus miembros tiene experiencia profesional en áreas financieras y contables.

El estatuto social en su artículo décimo quinto dispone que la Sociedad debe contar con un comité de auditoría, el cual se rige por dicho estatuto y por las disposiciones del reglamento del comité de auditoría que fue aprobado por el mencionado Comité el 1 de marzo de 2018. Según lo dispuesto por esas normas el comité de auditoría debe estar compuesto por tres directores titulares con sus tres suplentes, al menos dos de los cuales deben revestir el carácter de directores independientes. Los miembros fueron seleccionados y designados por el directorio considerando su amplia y probada versación en temas empresarios, financieros y contables.

El comité funciona en forma colegiada y los temas tratados por sus miembros quedan asentados en actas que se transcriben en libros especiales habilitados al efecto.

Conforme lo informado en el capítulo A) de este Anexo, la Sociedad no ha desarrollado aún una estructura gerencial por lo que el Comité de Auditoría no incluye a un gerente general.

21. El Directorio, con opinión del Comité de Auditoría, aprueba una política de selección y monitoreo de auditores externos en la que se determinan los indicadores que se deben considerar al realizar la recomendación a la asamblea de Accionistas sobre la conservación o sustitución del auditor externo.

Esta práctica es cumplida por la Sociedad. El comité de auditoría posee y desempeña las siguientes funciones en relación con la designación de los auditores externos de la Sociedad:

(i) Revisar las propuestas del directorio para la selección, designación, reelección y reemplazo del auditor externo de la Sociedad y emitir opinión al respecto basándose en la experiencia y capacitación de los profesionales en cuestión.

(ii) Considerar su continuidad dentro de un marco de mejora en la prestación de sus servicios, considerando aspectos de calidad, comunicación, independencia, objetividad y escepticismo profesional.

(iii) Revisar las declaraciones juradas e inscripciones establecidas por la CNV de la firma auditora y de los auditores titulares y suplentes designados por la asamblea de accionistas.

(iv) Considerar los antecedentes de la firma auditora y de los auditores titulares y suplentes designados por la asamblea, de la política de independencia y normas de calidad de la firma auditora y del énfasis dado a su aplicación.

(v) Revisar el contenido de la carta de contratación de la auditoría externa.

A su vez, el comité de auditoría realiza anualmente la evaluación de independencia, idoneidad y desempeño de los auditores externos haciendo constar su opinión en las actas del citado comité. Luego, la designación de estos está a cargo de la asamblea de accionistas quien para su designación tiene en cuenta la idoneidad y experiencia de los auditores externos por su participación en la auditoría de otras sociedades similares sujetas al control de la Comisión Nacional de Valores y la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.

F) ÉTICA, INTEGRIDAD Y CUMPLIMIENTO

Principios

- XVII. El Directorio debe diseñar y establecer estructuras y prácticas apropiadas para promover una cultura de ética, integridad y cumplimiento de normas que prevenga, detecte y aborde faltas corporativas o personales serias.
- XVIII. El Directorio asegurará el establecimiento de mecanismos formales para prevenir y en su defecto lidiar con los conflictos de interés que puedan surgir en la administración y dirección de la compañía. Deberá contar con procedimientos formales que busquen asegurar que las transacciones entre partes relacionadas se realicen en miras del mejor interés de la compañía y el tratamiento equitativo de todos sus accionistas.

21. El Directorio aprueba un Código de Ética y Conducta que refleja los valores y principios éticos y de integridad, así como también la cultura de la compañía. El Código de Ética y Conducta es comunicado y aplicable a todos los directores, gerentes y empleados de la compañía.

Esta práctica no es aplicada por la Sociedad. La Sociedad considera que, en función de su estructura interna que no cuenta con empleados, hasta tanto no se defina el plan de negocios y se active la operación de la Sociedad, no resulta necesaria la implementación de un programa de integridad que incluya un Código de Ética y Conducta. Las directrices éticas y de conducta las imparte el directorio en su actuación y en la definición del curso de acción a seguir por la sociedad.

Sin perjuicio de lo expuesto en el párrafo anterior, la Sociedad se encuentra trabajando en el diseño de un Código Ética y Compliance que será considerado por el Directorio.

22. El Directorio establece y revisa periódicamente, en base a los riesgos, dimensión y capacidad económica un Programa de Ética e Integridad. El plan es apoyado visible e inequívocamente por la gerencia quien designa un responsable interno para que desarrolle, coordine, supervise y evalúe periódicamente el programa en cuanto a su eficacia. El programa dispone: (i) capacitaciones periódicas a directores, administradores y empleados sobre temas de ética, integridad y cumplimiento; (ii) canales internos de denuncia de irregularidades, abiertos a terceros y adecuadamente difundidos; (iii) una política de protección de denunciantes contra represalias; y un sistema de investigación interna que respete los derechos de los investigados e imponga sanciones efectivas a las violaciones del Código de Ética y Conducta; (iv) políticas de integridad en procedimientos licitatorios; (v) mecanismos para análisis periódico de riesgos, monitoreo y evaluación del Programa; y (vi) procedimientos que comprueben la integridad y trayectoria de terceros o socios de negocios (incluyendo la debida diligencia para la verificación de irregularidades, de hechos ilícitos o de la existencia de vulnerabilidades durante los procesos de transformación societaria y adquisiciones), incluyendo proveedores, distribuidores, prestadores de servicios, agentes e intermediarios.

Esta práctica no es aplicada por la Sociedad. Al igual que lo expresado en el punto anterior, la Sociedad y el directorio se encuentran evaluando distintas posibilidades de inversión que, en caso de producirse, requerirán una nueva estructura de gobierno corporativo a ser implementada. Sin embargo, actualmente son los miembros del directorio quienes revisan periódicamente las pautas de comportamiento y conducta implementadas en la Sociedad.

Como fuera informado en el punto anterior, la Sociedad se encuentra trabajando en un Código de Ética y Compliance que incluirá también temas relacionados con recepción de denuncias por irregularidades, capacitaciones, entre otros.

24. El Directorio asegura la existencia de mecanismos formales para prevenir y tratar conflictos de interés. En el caso de transacciones entre partes relacionadas, el Directorio aprueba una política que establece el rol de cada órgano societario y define cómo se identifican, administran y divulgan aquellas transacciones perjudiciales a la compañía o sólo a ciertos inversores.

Las principales operaciones efectuadas por la Sociedad con sociedades comprendidas en el artículo 33 de la Ley 19.550 y/o con otras partes relacionadas son expuestas en las notas correspondientes de los estados contables auditados de la Sociedad, ya sea que se trate de documentación contable por períodos intermedios o anuales.

En todos los supuestos, el órgano de administración, los accionistas, el comité de auditoría, los miembros de la comisión fiscalizadora y los auditores externos se encuentran al corriente de los convenios celebrados, así como de su respectiva evolución y/o cumplimiento. Consecuentemente, dichos sujetos tienen acceso a información privilegiada, alcanzándose comprendidos por la prohibición de hacer uso de indebido de información privilegiada de la Sociedad en virtud de las disposiciones legales y las normas de la CNV.

De todos modos, se están elaborando las políticas correspondientes sobre operaciones con partes relacionadas, las que deberán ser tratadas por el directorio, con la previa intervención del comité de auditoría de la Sociedad.

Si bien no existen transacciones con partes relacionadas, se han celebrado algunos acuerdos en términos de mercado que aseguren la continuidad y funcionamiento de la Sociedad y que a la vez permitan honrar los compromisos y obligaciones asumidas.

G) PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS Y PARTES INTERESADAS

Principios

- XIX. La compañía deberá tratar a todos los Accionistas de forma equitativa. Deberá garantizar el acceso igualitario a la información no confidencial y relevante para la toma de decisiones asamblearias de la compañía.
- XX. La compañía deberá promover la participación activa y con información adecuada de todos los Accionistas en especial en la conformación del Directorio.
- XXI. La compañía deberá contar con una Política de Distribución de Dividendos transparente que se encuentre alineada a la estrategia.
- XXII. La compañía deberá tener en cuenta los intereses de sus partes interesadas.

25. El sitio web de la compañía divulga información financiera y no financiera, proporcionando acceso oportuno e igual a todos los Inversores. El sitio web cuenta con un área especializada para la atención de consultas por los Inversores.

Esta práctica no es aplicada por la Sociedad en tanto la Sociedad no cuenta en la actualidad con un sitio web a través del cual se divulgue información financiera y no financiera. Sin perjuicio de ello, la Sociedad se encuentra evaluando la posibilidad de publicar dicha información en una página web al alcance de los potenciales inversores.

Asimismo, la Sociedad divulga información financiera a través del sitio web de la Comisión Nacional de Valores y Bolsas y Mercados Argentinos S.A.¹

26. El Directorio debe asegurar que exista un procedimiento de identificación y clasificación de sus partes interesadas y un canal de comunicación para las mismas.

Esta práctica no es aplicada por la Sociedad. Conforme fuera informado en los puntos 22) y 23), la Sociedad se encuentra evaluando constantemente una mejora a la estructura de gobierno corporativo a ser implementada. Una vez definida tal estructura, se establecerán los distintos canales de comunicación a ser brindados para que los grupos interesados puedan ingresar y acceder a información de diversa índole relacionada con la Sociedad.

27. El Directorio remite a los Accionistas, previo a la celebración de la Asamblea, un “paquete de información provisorio” que permite a los Accionistas -a través de un canal de comunicación formal- realizar comentarios no vinculantes y compartir opiniones discrepantes con las recomendaciones realizadas por el Directorio, teniendo este último que, al enviar el paquete definitivo de información, expedirse expresamente sobre los comentarios recibidos que crea necesario.

Esta práctica es cumplida por la Sociedad. Es obligación del directorio procurar la participación activa, equitativa e informada de los accionistas en las asambleas generales y, en consecuencia, adopta las medidas que estima convenientes de modo que la asamblea general pueda ejercer efectivamente las facultades conferidas en virtud de la ley y del estatuto social. Particularmente, el directorio pone a disposición de los accionistas, previo a la asamblea general, toda la información requerida por ley. Por lo tanto, si bien la asamblea de accionistas no cuenta con un reglamento de funcionamiento, es norma que todos los accionistas tienen a su disposición toda la documentación a ser tratada por la asamblea con la suficiente antelación.

¹ <https://www.cnv.gov.ar/SitioWeb/Empresas/Empresa/30525522381?fdesde=23/2/2019>
<https://open.bymadata.com.ar/#/technical-detail-equity?symbol=URBA>

Asimismo, a fin de que los accionistas minoritarios propongan asuntos para debatir en la asamblea, tienen a su disposición los mecanismos previstos por la Ley General de Sociedades, pudiendo requerir información al directorio de la Sociedad sobre la marcha de la compañía. En ese sentido, todos los accionistas tienen la posibilidad de realizar preguntas al directorio e incluir puntos a tratar en el orden del día de las asambleas, brindándose un espacio de diálogo con carácter previo y posterior a la celebración de las reuniones.

Por último, la Sociedad se encuentra evaluando la implementación de políticas de estímulo a la participación de accionistas de mayor relevancia.

28. El estatuto de la compañía considera que los Accionistas puedan recibir los paquetes de información para la Asamblea de Accionistas a través de medios virtuales y participar en las Asambleas a través del uso de medios electrónicos de comunicación que permitan la transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras, asegurando el principio de igualdad de trato de los participantes.

Esta práctica no se aplica en tanto el estatuto de la Sociedad no prevé la participación de los accionistas a distancia por medios digitales de transmisión simultánea de audio y video que posibiliten el ejercicio del derecho de participación y voto. Actualmente la Sociedad se encuentra analizando la posibilidad de reformar el estatuto social a fin de posibilidad la celebración de las reuniones de los órganos de administración y gobierno por medios digitales.

29. La Política de Distribución de Dividendos está alineada a la estrategia y establece claramente los criterios, frecuencia y condiciones bajo las cuales se realizará la distribución de dividendos.

Esta práctica no se aplica en tanto la Sociedad considera por el momento que no es necesaria la implementación de una política de distribución de dividendos.

Sin perjuicio de ello, su distribución se ha efectuado siempre de manera transparente. En virtud de lo dispuesto en las normas de la CNV y en la Ley General de Sociedades, en caso de existir ganancias realizadas y líquidas, luego de constituida la reserva legal, el resultado del ejercicio puede destinarse a la distribución de dividendos o la constitución de reservas facultativas.

Consecuentemente, la Sociedad no posee una guía que sirva de orientación para los directores a la hora de tomar las decisiones de distribuir o no dividendos, en tanto las mismas se basan en las provisiones de la normativa referida.

EDUARDO EURNEKIAN
Presidente

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Presidente y Directores de
CENTRAL URBANA S.A.
CUIT N° 30-52552238-1
Domicilio legal: Bonpland 1745
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

RSM AR S.A.
Uruguay 1037, 7° piso
C1016ACA, Ciudad de Buenos Aires
Argentina
T +54 (11) 4811 1071
www.rsm.global/argentina

INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. OPINIÓN

Hemos auditado los estados financieros de **CENTRAL URBANA S.A.** al 31 de Diciembre de 2024, los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa de los estados financieros, que incluye un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **CENTRAL URBANA S.A.** al 31 de Diciembre de 2024, así como su resultado integral y los flujos de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2. FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés) y adoptadas como normas de auditoría en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 32 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA), al cual remite la Resolución Técnica N° 34 de la FACPCE, junto con los requerimientos que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

3. INCERTIDUMBRE IMPORTANTE RELACIONADA CON EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

Llamamos la atención sobre la información contenida en la nota 13 de los estados financieros adjuntos, que indica que la Sociedad en virtud de los resultados negativos acumulados al 31 de Diciembre de 2024, se encuentra temporalmente alcanzada por las disposiciones del Artículo 94 de Ley General de Sociedades N° 19.550. Estos hechos o condiciones, indican la existencia de una incertidumbre importante que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento.

4. CUESTIONES CLAVE DE LA AUDITORÍA

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros correspondientes al presente ejercicio. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Descripción de la Cuestión Clave de la Auditoría:

La Sociedad tiene por objeto principal la realización de operaciones de inversión. En el ejercicio 2024 las inversiones realizadas no fueron suficientes para poder afrontar la cadena de pagos.

Según nuestro juicio profesional y por lo mencionado en el párrafo anterior consideramos como cuestión clave de auditoría, el análisis de la empresa en funcionamiento.

Tratamiento de la cuestión en nuestra auditoría:

Nuestros procedimientos de auditoría relacionados con empresa en funcionamiento de la Sociedad incluyen los siguientes, entre otros:

- Verificación de préstamos a través de mutuos con sociedades relacionadas para solventar los gastos operativos del periodo corriente 2024.
- Análisis por parte de la dirección para realizar nuevas inversiones que generan rentabilidad a los accionistas de la sociedad.
- Solicitud de carta de soporte financiero al accionista principal para sanear la situación patrimonial de la empresa.

Sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida hemos concluido que no existe una incertidumbre material, teniendo en cuenta los requerimientos del marco de información financiera aplicable y los estados financieros revelan la información adecuada sobre dichos hechos o condiciones.

5. INFORMACIÓN DISTINTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y DEL INFORME DE AUDITORIA CORRESPONDIENTE (OTRA INFORMACIÓN)

El Directorio de la Sociedad es responsable de la otra información, que comprende: la Memoria (incluyendo el Informe sobre el Código de Gobierno Societario), la Reseña Informativa, la información adicional a las notas requerida por disposiciones de la CNV, etcétera. Esta otra información es distinta de los estados financieros y de nuestro informe de auditoría correspondiente.

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

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados financieros o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos, en lo que es materia de nuestra competencia, que existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

6. RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Directorio de la Sociedad es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio tuviera intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

El Comité de Auditoría de la Sociedad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

7. RESPONSABILIDAD DE LOS AUDITORES EN RELACIÓN A LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio, suficientes y apropiados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de la Sociedad.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por el Directorio de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son apropiadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Directorio y con el Comité de Auditoría de la Sociedad, en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos al Directorio y al Comité de Auditoría de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con independencia, y comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con el Directorio y con el Comité de Auditoría de la Sociedad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del presente ejercicio y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque puede preverse razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

8. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) Los estados financieros adjuntos han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de la Comisión Nacional de Valores (CNV).
- b) Los estados financieros de la Sociedad surgen de sus registros contables auxiliares, que se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados.
- c) Los estados financieros adjuntos se encuentran en proceso de transcripción en el libro de Inventarios y Balances.
- d) De acuerdo con lo requerido por el artículo 21, inciso e, Sección IV, Capítulo III del Título II del NT 2013 de la C.N.V., informamos que el 100% de nuestros honorarios fue por los servicios de auditoría externa y relacionados de la Entidad, no prestando otros servicios a la Entidad ni a sus controlantes, controladas o vinculadas durante el ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2024.
- e) Al 31 de Diciembre de 2024, según surge de los registros contables de la Sociedad, no existían deudas devengadas ni exigibles a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino.
- f) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención del lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo, previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 06 de Marzo de 2025.

RSM AR S.A.
R.A.P.U. C.A.B.A. T°1 F°82



Dr. Guillermo W. Cañas (Socio)
Contador Público – UBA
C.P.C.E. C.A.B.A. T°CCCVI F°52

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

A los señores accionistas de
CENTRAL URBANA S.A.

De nuestra consideración:

De acuerdo con lo requerido por la ley N° 19.550, hemos examinado los estados financieros de CENTRAL URBANA S.A. (la "Sociedad"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, sus notas 1 a 14, la reseña informativa requerida por la Resolución N° 368/01 de la Comisión Nacional de Valores, información adicional requerida por el artículo 68 inciso c) del Reglamento de Listado de Bolsas y Mercados Argentinos (BYMA) e informe de los auditores independientes, correspondientes al ejercicio finalizado a esa fecha.

La preparación y emisión de los estados financieros mencionados es responsabilidad del directorio de la Sociedad en ejercicio de sus funciones exclusivas.

Nuestro trabajo sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo consistió en verificar la congruencia de la información significativa contenida en ellos con la información de las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de estas decisiones a la ley y a los estatutos en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para la realización de dicho trabajo hemos tenido en cuenta el informe del auditor externo Guillermo W. Cañas (socio de la firma RSM AR S.R.L.) de fecha 6 de marzo de 2025, el cual según lo allí expuesto fue emitido de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés) y adoptadas como normas de auditoría en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 32 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas ("FACPCE").

Los estados financieros han sido preparados en sus aspectos formales de acuerdo con lo dispuesto en la ley N° 19.550 y surgen de registros contables de la Sociedad.

No hemos efectuado ningún control de gestión, y por lo tanto no hemos evaluado los criterios y decisiones empresarias de administración, financiación, comercialización y producción, dado que estas cuestiones son de responsabilidad exclusiva del directorio.

Consideramos que nuestro trabajo y el informe del auditor externo nos brindan una base razonable para fundamentar nuestro informe.

Basados en el trabajo realizado, no hemos tomado conocimiento de ninguna modificación relevante que deba hacerse a los estados financieros mencionados en el primer párrafo, para que estos se consideren confeccionados de conformidad con la ley N° 19.550.

Conforme lo establecido en la nota 13 a los estados financieros y en el informe del auditor externo, la Sociedad se encuentra en causal de disolución por pérdida de capital en los términos del artículo 94, inciso 5) de la Ley General de Sociedades, por lo que los señores accionistas deberán resolver el reintegro o aumento del capital, conforme lo previsto por el artículo 96 de la mencionada ley. Se deja constancia que la situación referida no ha impedido a la Sociedad cumplir regularmente con sus obligaciones y se adoptarán los recaudos para que ello continúe así.

Conforme lo dispuesto por el artículo 4°, sección III, capítulo I del título XII de las Normas de la Comisión Nacional de Valores, informamos que consideramos apropiada la calidad de las políticas de contabilización y auditoría de la emisora y el grado de objetividad e independencia del auditor externo en el ejercicio de su labor, basados en que:

(i) los estados financieros de la Sociedad fueron confeccionados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas como normas contables profesionales argentinas por la FACPCE e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores, por lo que la calidad de la política de contabilización y auditoría es satisfactoria en tanto se adecua a aquellos principios; y

(ii) RSM AR S.R.L. es una firma internacional y localmente reconocida que presta servicios de auditoría a numerosas sociedades entre las que se encuentran aquellas que realizan actividades para la cual sus auditores deben estar previamente aprobados por organismos de contralor.

Teniendo en cuenta tales circunstancias, entendemos que la firma de auditores efectivamente cuenta con el grado de objetividad e independencia requerido para el ejercicio de su labor.

En base a nuestra revisión, con el alcance descripto más arriba, informamos que los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 consideran todos los hechos y circunstancias significativos que son de nuestro conocimiento y que, en relación con estos, no tenemos observaciones que formular.

Informamos, además, en cumplimiento de disposiciones legales vigentes que:

(i) los estados financieros individuales de la Sociedad surgen de registros contables auxiliares, que se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados. Adicionalmente, se encuentran pendientes de ser asentados en el libro "Inventarios y Balances"; y

(iii) hemos revisado la memoria del directorio, sobre la cual nada tenemos que observar en materia de nuestra competencia.

En ejercicio de control de legalidad que nos compete, hemos aplicado durante el ejercicio los distintos procedimientos descriptos en el artículo 294 de la ley N° 19.550, que consideramos necesarios de acuerdo con las circunstancias, no teniendo observaciones que formular al respecto.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 06 de Marzo de 2025.

por la Comisión Fiscalizadora

Patricio Alberto Martin

CENTRAL URBANA S.A.

Memoria y Estados Financieros Individuales por el ejercicio N° 81 iniciado el 1º de Enero de 2024 y finalizado el 31 de Diciembre de 2024, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior.

Domicilio Legal: Bonpland 1745 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Objeto y Ramo Principal: Inversora.

Fechas de inscripción en el Registro Público de Comercio:

- Del Estatuto: 10 de Enero de 1945.
- De la última modificación del Estatuto: 18 de Septiembre de 2008.

Número de registro en la Inspección General de Justicia: 191.424

Fecha de vencimiento del Estatuto: 31 de Diciembre de 2107.

Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT): 30-52552238-1

Composición del Capital (Nota 6)

Cantidad	Tipo Acciones	Votos	Suscripto, inscripto e integrado
190.000	Ordinarias, Nominativas, No Endosables de V/N \$ 1 c/u.-	1 por acción	190.000

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los Estados Financieros Individuales.

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro Informe de fecha 06/03/2025.

RSM AR S.A.
R.A.P.U. C.A.B.A. T°1 F°82


Dr. Guillermo W. Cañas (Socio)
Contador Público – UBA
C.P.C.E. C.A.B.A. T°CCCVI F°52

Sr. Patricio Alberto Martin
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre de 2024, comparativo con el ejercicio anterior
 Importes expresados en pesos

	Nota	Ejercicio finalizado el	
		31/12/2024	31/12/2023
ACTIVOS			
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros Créditos	4.a.1	-	157.156
ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES		-	157.156
ACTIVOS CORRIENTES			
Otros Créditos	4.a.2	2.713.646	4.265.437
Inversiones	4.b	22.563.352	25.272.298
Efectivo y Equivalente de Efectivo	4.c	2.921.234	110.491
ACTIVOS CORRIENTES TOTALES		28.198.232	29.648.226
ACTIVOS TOTALES		28.198.232	29.805.382
PATRIMONIO			
Capital y Ajuste de Capital		1.288.450	1.288.450
Reserva Legal y Facultativa		5.075.934	-
Resultados Acumulados		(8.788.505)	5.075.934
PATRIMONIO TOTAL		(2.424.121)	6.364.384
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Deudas Comerciales	4.d	88.659	238.223
Deudas Financieras	4.e	30.532.063	23.202.775
Deudas Fiscales	4.f	1.631	-
PASIVOS CORRIENTES TOTALES		30.622.353	23.440.998
PASIVOS TOTALES		30.622.353	23.440.998
PATRIMONIO Y PASIVOS TOTALES		28.198.232	29.805.382

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los Estados Financieros Individuales.

Inicialado a efectos de su identificación
 con nuestro Informe de fecha 06/03/2025.

RSM AR S.A.
 R.A.P.U. C.A.B.A. T°1 F°82

Dr. Guillermo W. Cañas (Socio)
 Contador Público – UBA
 C.P.C.E. C.A.B.A. T°CCCVI F°52

Sr. Patricio Alberto Martin
 Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
 Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Estado de Resultado Integral por el ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2024,
comparativo con el ejercicio anterior
Importes expresados en pesos

		Ejercicio finalizado el	
		31/12/2024	31/12/2023
	Nota		
Resultados Financieros y por Tenencia Netos	4.g	2.729.346	27.270.796
Gastos de Administración	10	<u>(10.460.533)</u>	<u>(13.934.725)</u>
Resultado Operativo		<u>(7.731.187)</u>	<u>13.336.071</u>
Otros Ingresos y Egresos		<u>(1.057.318)</u>	<u>(1.971.390)</u>
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias		<u>(8.788.505)</u>	<u>11.364.681</u>
Impuesto a las Ganancias	5	<u>-</u>	<u>-</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO		<u>(8.788.505)</u>	<u>11.364.681</u>
Resultado por acción básica y diluida del ejercicio (expresadas en \$ por acción)		(46,2553)	59,8141

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los Estados Financieros Individuales.

Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro Informe de fecha 06/03/2025.

RSM AR S.A.
R.A.P.U. C.A.B.A. T°1 F°82


Dr. Guillermo W. Cañas (Socio)
Contador Público – UBA
C.P.C.E.C.A.B.A. T°CCCVI F°52

Sr. Patricio Alberto Martin
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio por el ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2024, comparativo con el ejercicio anterior

Importes expresados en pesos

Rubro	Aporte de los Propietarios				Resultados Acumulados				Total del Patrimonio
	Capital Social (Nota 6)	Ajuste de Capital	Aporte Irrevocable	Total	Ganancias Reservadas		Resultados no Asignados	Total	
					Reserva Legal	Reserva Facultativa			
Saldos al 01/01/2023	190.000	57.700.265	-	57.890.265	-	-	(74.734.504)	(74.734.504)	(16.844.239)
Absorción Resultados No Asignados (1)	-	(56.601.815)	-	(56.601.815)	-	-	56.601.815	56.601.815	-
Aporte Irrevocable (1)	-	-	11.843.942	11.843.942	-	-	-	-	11.843.942
Absorción de Ap. Irrev con RNA (1)	-	-	(11.843.942)	(11.843.942)	-	-	11.843.942	11.843.942	-
Ganancia del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	11.364.681	11.364.681	11.364.681
Saldos al 31/12/2023	190.000	1.098.450	-	1.288.450	-	-	5.075.934	5.075.934	6.364.384
Saldos al 01/01/2024	190.000	1.098.450	-	1.288.450	-	-	5.075.934	5.075.934	6.364.384
Distribución de Resultados s/Asamblea (1)	-	-	-	-	253.796	4.822.138	(5.075.934)	-	-
Perdida del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	(8.788.505)	(8.788.505)	(8.788.505)
Saldos al 31/12/2024	190.000	1.098.450	-	1.288.450	253.796	4.822.138	(8.788.505)	(3.712.571)	(2.424.121)

(1) Según acta de Asamblea de Accionistas de fecha 26 de Abril de 2024.

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los Estados Financieros Individuales.

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro Informe de fecha 06/03/2025.

RSM AR S.A.
R.A.P.U. C.A.B.A. T°1 F°82


Dr. Guillermo W. Cañas (Socio)
Contador Público – UBA
C.P.C.E.C.A.B.A. T°CCCVI F°52

Sr. Patricio Alberto Martin
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Estado de Flujo de Efectivo y Equivalentes de Efectivo por el ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2024,
comparativo con el ejercicio anterior
Importes expresados en pesos

	Ejercicio finalizado el	
	31/12/2024	31/12/2023
Nota		
Flujo de Efectivo de las Actividades Operativas		
Resultado Integral del Ejercicio	(8.788.505)	11.364.681
Impuesto a las Ganancias	-	-
Resultado por Tenencia / Diferencia de Cambio de Inversiones	2.708.946	(6.621.504)
<u>Cambios en Activos y Pasivos Operativos:</u>		
Disminución en Otros Créditos	1.708.947	6.867.418
(Disminución) en Deudas Comerciales	(149.564)	(1.006.386)
Aumento en Deudas Fiscales	1.631	-
Flujo Neto de Efectivo (utilizado en) generado por las Actividades Operativas	(4.518.545)	10.604.209
Flujo de Efectivo de las Actividades de Financiación		
Capitalización Aporte Irrevocables	-	11.843.942
Aumento (Disminución) de Deudas Financieras	7.329.288	(25.203.936)
Flujo Neto de Efectivo generado por aplicado a) las Actividades de Financiación	7.329.288	(13.359.994)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	2.810.743	(2.755.785)
Efectivo y Equivalente de Efectivo al Inicio del Ejercicio	110.491	2.866.276
Aumento (Disminución) Neta del Efectivo y Equivalente de Efectivo	2.810.743	(2.755.785)
Efectivo y Equivalente de Efectivo al Cierre del Ejercicio	4.h 2.921.234	110.491

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los Estados Financieros Individuales.

Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro Informe de fecha 06/03/2025.

RSM AR S.A.
R.A.P.U. C.A.B.A. T°1 F°82

Dr. Guillermo W. Cañas (Socio)
Contador Público – UBA
C.P.C.E.C.A.B.A. T°CCCVI F°52

Sr. Patricio Alberto Martin
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Notas a los estados financieros individuales por el ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2024, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior
Importes expresados en pesos

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

La Sociedad tiene por objeto principal la realización de operaciones de inversión.

NOTA 2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

Los presentes Estados Financieros Individuales se presentan en pesos argentinos, excepto ciertas menciones específicas. Los mismos fueron aprobados para su emisión por el Directorio de la Sociedad el 06 de Marzo de 2025.

La Comisión Nacional de Valores ("CNV"), a través de las Resoluciones Generales N° 562/09 y 576/10, ha establecido la aplicación de las Resoluciones Técnicas N° 26 y sus modificatorias de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, que adoptan las NIIF (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), para las entidades incluidas en el régimen de oferta pública de la Ley N° 17.811, ya sea por su capital o por sus obligaciones negociables, o que hayan solicitado autorización para estar incluidas en el citado régimen.

Por otra parte, la CNV ha emitido la Resolución General 777/2018 mediante la cual establece que las sociedades emisoras deberán aplicar el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea, conforme lo establecido por la Norma Internacional de Contabilidad N° 29 (NIC 29), siendo su aplicación obligatoria para aquellos estados financieros anuales, por períodos intermedios o especiales, que cierren a partir del 31 de Diciembre de 2018. En razón de lo mencionado en los párrafos precedentes, la Sociedad ha preparado los presentes estados financieros de acuerdo con el marco contable establecido por la CNV, el cual se basa en la aplicación de las NIIF, en particular de la NIC 29, presentando de esta manera los estados financieros en moneda homogénea del cierre del período.

Las políticas contables adoptadas para estos estados financieros individuales son consistentes con las utilizadas en los Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2023.

2.1. Estimaciones

La preparación de la información financiera anual, cuya responsabilidad es del Directorio de la Sociedad, requiere que se efectúen ciertas estimaciones contables y utilice su juicio al aplicar determinadas normas contables.

En la preparación de estos estados financieros, los juicios significativos realizados por la Dirección en la aplicación de políticas contables de la Sociedad y las principales fuentes de incertidumbre en la estimación fueron consistentes con los que se aplicaron a los estados financieros para el año finalizado el 31 de Diciembre de 2023.

Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro Informe de fecha 06/03/2025.

RSM AR S.A.
R.A.P.U. C.A.B.A. T°1 F°82


Dr. Guillermo W. Cañas (Socio)
Contador Público – UBA
C.P.C.E. C.A.B.A. T°CCCVI F°52

Sr. Patricio Alberto Martin
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Notas a los estados financieros individuales por el ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2024, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior
Importes expresados en pesos

NOTA 2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES (Cont.)

2.2. Información Comparativa

La información incluida y los saldos comparativos que se expresan en los presentes estados financieros individuales, han sido extraídos de los Estados Financieros Individuales de Central Urbana S.A. al 31 de Diciembre 2023, aprobados oportunamente por el Directorio y por los Accionistas de la Sociedad y pueden contener reclasificaciones en la presentación de algunos rubros con el fin de adecuar su presentación comparativa a las clasificaciones realizadas al 31 de Diciembre de 2024.

2.3. Moneda Funcional y de Presentación

Las cifras incluidas en los estados financieros individuales fueron medidas utilizando su moneda funcional, es decir, la moneda del ambiente económico primario en el que la Sociedad opera. La moneda funcional de la Sociedad es el peso argentino, la cual es coincidente con la moneda de presentación de los estados financieros.

2.4 Unidad de Medida

La Norma Internacional de Contabilidad N° 29 (NIC 29) "Información financiera en economías hiperinflacionarias" requiere que los estados financieros de una entidad, cuya moneda funcional sea la de una economía de alta inflación, sean expresados en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente. Para ello se debe computar en las partidas no monetarias la inflación producida desde la fecha de adquisición o desde la fecha de revaluación según corresponda. Dichos requerimientos también comprenden a la información comparativa de los estados financieros. A los efectos de concluir sobre si una economía es categorizada como de alta inflación en los términos de la NIC 29, la norma detalla una serie de factores a considerar entre los que se incluye la existencia de una tasa acumulada de inflación en tres años que se aproxime o exceda el 100%. Durante el primer semestre de 2018, diversos factores macroeconómicos produjeron una aceleración significativa de la inflación, resultando en índices que excedieron el 100% acumulado en tres años y en proyecciones de inflación que confirmaron dicha tendencia. La Ley N° 27.468 (B.O. 04/12/2018) modificó el artículo 10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias, estableciendo que la derogación de todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios, no comprende a los estados financieros, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y sus modificatorias. Asimismo, dicha ley dispuso la derogación del Decreto N° 1269/2002 del 16 de Julio de 2002 y sus modificatorios y delegó en el Poder Ejecutivo Nacional (PEN), a través de sus organismos de contralor, establecer la fecha a partir de la cual surtirán efecto las disposiciones citadas en relación con los estados financieros que les sean presentados.

Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro Informe de fecha 06/03/2025.

RSM AR S.A.
R.A.P.U. C.A.B.A. T°1 F°82


Dr. Guillermo W. Cañas (Socio)
Contacto: Público – UBA
C.P.C.E.C.A.B.A. T°CCCVI F°52

Sr. Patricio Alberto Martín
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Notas a los estados financieros individuales por el ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2024, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior
Importes expresados en pesos

NOTA 2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES (Cont.)

2.4 Unidad de Medida (Cont.)

En este sentido la Comisión Nacional de Valores (CNV mediante su Resolución General 777/2018 (B.O. 28/12/2018), dispuso que las entidades emisoras sujetas a su fiscalización deberán aplicar a los estados financieros anuales, por períodos intermedios y especiales que cierren a partir del 31 de Diciembre de 2018 inclusive, el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea conforme lo establecido por la NIC 29.

Resumidamente, el mecanismo de reexpresión de la NIC 29 establece que los activos y pasivos monetarios no serán reexpresados dado que ya se encuentran expresados en la unidad de medida corriente al cierre del período sobre el que se informa. Los activos y pasivos sujetos a ajustes en función a acuerdos específicos, se ajustarán en función a tales acuerdos. Las partidas no monetarias medidas a sus valores corrientes al final del período sobre el que se informa, tales como el valor neto de realización u otros, no es necesario reexpresarlas. Los restantes activos y pasivos no monetarios serán reexpresados por un índice general de precios. De acuerdo con la resolución general 777/2018 de la CNV, artículo 1º inciso a), la serie de índices a aplicar será aquella determinada por la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas (FACPCE), la que en la resolución 539/18, artículo 5º estableció que la serie de índices que se utilizará es la resultante de combinar el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC) publicado por el INDEC (mes base: Diciembre de 2016) con el IPIM publicado por la FACPCE, tal como lo establece la resolución JGNº517/16. La serie completa del índice, según la definición del párrafo anterior, será elaborada y publicada mensualmente por esta Federación una vez que tome conocimiento público la variación mensual del IPC Nacional por el INDEC. Los índices obtenidos fueron utilizados para el cálculo del IPC anual acumulado al cierre de los ejercicios 2024 y 2023, así como su variación porcentual anual, los cuales se indican a continuación:

	IPC de Origen	IPC de Cierre	Coefficiente del año
31 de Diciembre de 2024	3533,1922	7694,0075	2,1776
31 de Diciembre de 2023	1134,5875	3533,1922	3,1140

Los gastos e ingresos se reexpresan desde la fecha de su registración contable, salvo aquellos resultados que surgen de comparar dos mediciones expresadas en moneda de poder adquisitivo de diferentes fechas, para los cuales se requiere identificar los importes comparados, reexpresarlos por separado, y volver a efectuar la comparación, pero con los importes ya reexpresados.

La pérdida o ganancia por la posición monetaria neta, se incluirá en el resultado neto del ejercicio que se informa. 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 dentro de los Resultados Financieros y por Tenencia Netos detallado en la Nota 4 g).

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro Informe de fecha 06/03/2025.

RSM AR S.A.
R.A.P.U. C.A.B.A. Tº1 Fº82

Dr. Guillermo W. Cañas (Socio)
Contador Público – UBA
C.P.C.E.C.A.B.A. TºCCCVI Fº52

Sr. Patricio Alberto Martín
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Notas a los estados financieros individuales por el ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2024, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior
Importes expresados en pesos

NOTA 3. CRITERIOS DE VALUACIÓN

Los principales criterios de valuación utilizados son los siguientes:

a) Efectivo y Equivalente de Efectivo:

Efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo en caja y los depósitos a plazo en entidades financieras.

b) Otros Créditos:

Los otros créditos se reconocen inicialmente por su valor nominal neto de la provisión por pérdidas por desvalorización siempre que no existan diferencias significativas con la medición por el método de la tasa efectiva de interés. El interés implícito se desagrega y reconoce como ingreso financiero a medida que se van devengando los intereses.

c) Transacciones y Saldos en Moneda Extranjera:

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando el tipo de cambio aplicable a la fecha de la transacción (o valuación, si se trata de transacciones que deben ser re-medidas).

Las ganancias y pérdidas de cambio resultantes de la cancelación de dichas operaciones o de la medición al cierre del período de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en el estado de resultados integral, en la línea Resultados Financieros.

Los tipos de cambio y valores de cierre de los activos y pasivos en moneda extranjera se encuentran detallados en Nota 7.

d) Inversiones:

Los títulos públicos y tenencia de dólares han sido valuados a sus respectivas cotizaciones al cierre del ejercicio. La participación en los fondos comunes de inversión ha sido valuada al valor de cotización al cierre de las cuotas partes suscriptas.

e) Deudas Comerciales y Otras:

Las deudas comerciales representan las obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos a proveedores en el curso normal de los negocios. Se presentan dentro del pasivo corriente si su pago es exigible en un plazo menor o igual a un año. Se reconocen inicialmente a su valor razonable y se miden posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

f) Provisiones:

Las provisiones se reconocen en el balance cuando:

1. La Sociedad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un hecho pasado;
2. Es probable que una salida de recursos será necesaria para cancelar tal obligación, y;
3. Puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro Informe de fecha 06/03/2025.

RSM AR S.A.
R.A.P.U. C.A.B./A. T°1 F°82

Dr. Guillermo W. Cañas (Socio)
Contador Público – UBA
C.P.C.E.C.A.B.A. T°CCCVI F°52

Sr. Patricio Alberto Martín
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Notas a los estados financieros individuales por el ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2024, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior
Importes expresados en pesos

NOTA 3. CRITERIOS DE VALUACIÓN (Cont.)

f) Provisiones (Cont.):

Las provisiones se miden al valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación teniendo en cuenta la mejor información disponible en la fecha de preparación de los estados financieros y son reestimadas en cada cierre. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor actual refleja las evaluaciones actuales del mercado, en la fecha del balance, del valor temporal del dinero, así como el riesgo específico relacionado con el pasivo en particular.

g) Deudas Financieras:

Las deudas financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos directamente atribuibles a su obtención. Posteriormente, se valúan a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Se presentan dentro del pasivo corriente si su pago es exigible en un plazo menor o igual a un año.

h) Impuesto a las Ganancias:

La Sociedad utiliza el método del impuesto diferido para la registración del Impuesto a las Ganancias, según lo previsto por la Resolución Técnica N° 17 de la F.A.C.P.C.E. El mismo consiste en el diferimiento del efecto impositivo de las diferencias temporarias entre la valuación contable y la impositiva de los activos y pasivos y su posterior imputación a los resultados de los períodos en los cuales se produce la reversión de las mismas. Asimismo, tiene en consideración la posibilidad de aprovechamiento futuro de los quebrantos impositivos.

En Nota 5 se presenta la información adicional.

La Ley 27.430 estableció la reducción en etapas de la alícuota del impuesto a las ganancias sobre las sociedades, como así también un impuesto sobre los dividendos que aumentaría gradualmente. Al respecto, la reforma impositiva mencionada, publicada el 29 de Diciembre de 2017, determinó que la alícuota del impuesto a las ganancias establecida para las sociedades de capital se reducirá al 30% para los ejercicios que se inicien entre el 1/1/2018 y el 31/12/2019, y al 25% para los ejercicios que se inicien a partir del 1/1/2020. Estos cambios de alícuota previstos para ejercicios futuros pueden determinar una pérdida contable, si se traducen en una disminución del activo diferido neto, como una ganancia contable, si se traducen en una reducción del pasivo diferido neto, dependiendo de la posición a la fecha de cierre de los estados contables.

Luego, con la Ley 27.541 de Solidaridad y Reactivación Productiva publicada el 23 de Diciembre de 2019, se estableció la suspensión de la aplicación de la alícuota del 25% hasta los ejercicios que se inicien a partir del 1/1/2021.

Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro Informe de fecha 06/03/2025.

RSM AR S.A.
R.A.P.U. C.A.B.A. T°1 F°82


Dr. Guillermo W. Cañas (Socio)
Contador Público – UBA
C.P.C.E.C.A.B.A. T°CCCVI F°52

Sr. Patricio Alberto Martin
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Notas a los estados financieros individuales por el ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2024, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior
Importes expresados en pesos

NOTA 3. CRITERIOS DE VALUACIÓN (Cont.)

h) Impuesto a las Ganancias (Cont.):

Por último, a través de la ley 27.630 publicada en el Boletín Oficial con fecha de 16 de Junio de 2021, se introdujeron nuevas modificaciones en la alícuota del impuesto a las ganancias para sociedades, aplicables a partir de los ejercicios iniciados el 1° de Enero de 2021 bajo el siguiente esquema progresivo:

- i. Hasta \$ 5.000.000 de ganancia neta fiscal, el 25%;
- ii. Hasta \$ 50.000.000 de ganancia neta fiscal, el 30% sobre el excedente;
- iii. Más de \$ 50.000.00 de ganancia neta fiscal, el 35% sobre el excedente.

Los montos previstos en la escala se ajustarán anualmente, a partir del 1° de enero de 2022, considerando la variación anual del IPC que suministre el INDEC, correspondiente al mes de octubre del año anterior al del ajuste, respecto del mismo mes del año anterior. Los montos determinados por aplicación del mecanismo descrito resultarán de aplicación para los ejercicios fiscales que se inicien con posterioridad a cada actualización.

De este modo, la RG 5168/22 de ARCA actualizó las escalas aplicables a partir de los ejercicios iniciados el 1° de enero de 2024 y que serán aplicables para la determinación del impuesto anual de la Sociedad a partir del ejercicio iniciado el 1° de enero de 2024:

- Hasta \$ 34.703.523,08 corresponde tributar el 25%;
- Hasta \$ 347.035.230,79 corresponde tributar la suma de \$ 8.675.880,77 más el 30% sobre el excedente;
- Más de \$ 347.035.230,79 corresponde tributar \$ 102.375.393,08, más el 35% sobre el excedente de \$ 347.035.230,79.

Por lo tanto, a los efectos de determinar los activos y pasivos por impuesto diferido la sociedad ha aplicado, sobre las diferencias temporarias identificadas, las tasas impositivas que se esperan estén vigentes al momento de su reversión o utilización, considerando la modificación de la ley 27.630.

Ajuste por inflación impositivo

La Ley N° 27.468 publicada en el Boletín Oficial con fecha de 4 de Diciembre de 2018 dispuso que a los fines de aplicar el procedimiento de ajuste por inflación impositivo el mismo tendrá vigencia para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2018. Para el primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso de que la variación del IPC, calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios supere un 55%, un 30% y en un 15%, respectivamente.

Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro Informe de fecha 06/03/2025.

RSM AR S.A.
R.A.P.U. C.A.B.A. T°1 F°82


Dr. Guillermo W. Cañas (Socio)
Contador Público – UBA
C.P.C.E.C.A.B.A. T°CCCVI F°52

Sr. Patricio Alberto Martín
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Notas a los estados financieros individuales por el ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2024, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior
Importes expresados en pesos

NOTA 3. CRITERIOS DE VALUACIÓN (Cont.)

h) Impuesto a las Ganancias (Cont.):

El artículo 194 de la ley del Impuesto a las Ganancias (t. o., 2019), modificado por el artículo 27 de la ley 27.541 de Solidaridad Social y Reactivación Productiva, establece que el ajuste por inflación positivo o negativo, según sea el caso, correspondiente al primer y segundo ejercicio iniciados a partir del 1° de enero de 2019, deberá imputarse un sexto (1/6) en ese período fiscal y los cinco sextos (5/6) restantes, en partes iguales, en los cinco (5) períodos fiscales inmediatos siguientes. En particular, por los ejercicios fiscales iniciados entre el 1° de Enero de 2018 y el 31 de Diciembre de 2018, ambas fechas inclusive, el ajuste por inflación impositivo será imputado por tercios entre ese período fiscal y los dos períodos siguientes.

i) Cambios en Políticas Contables y Desgloses:

No ha habido nuevas normas, modificaciones e interpretaciones efectivas para el ejercicio iniciado el 1° de Enero de 2024 que sean significativas para la Sociedad.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros no existen otras normas, modificaciones e interpretaciones emitidas por el IASB y CINIIF que no sean efectivas todavía y que se espere que tengan un efecto significativo sobre la Sociedad.

Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro Informe de fecha 06/03/2025.

RSM AR S.A.
R.A.P.U. C.A.E.A. T°1 F°82


Dr. Guillermo W. Cañas (Socio)
Contador Público – UBA
C.P.C.E.C.A.B.A. T°CCCVI F°52

Sr. Patricio Alberto Martín
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Notas a los estados financieros individuales por el ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2024, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior
Importes expresados en pesos

NOTA 4. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

A los efectos de ampliar la exposición de los distintos rubros que se incluyen en los Estados Financieros se presentan los siguientes detalles:

SITUACIÓN FINANCIERA	Ejercicio finalizado el	
	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVO		
a) Otros Créditos		
1. <u>No Corrientes</u>		
Impuesto Diferido Originado por Quebranto (Nota 5.b)	959.336	1.982.244
Impuesto Diferido Originado por Ajuste por Inflación Impositivo (Nota 5.b)	-	246.308
Previsión por No Recuperabilidad Impuesto Diferido (Nota 5.b)	(959.336)	(2.228.552)
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	-	157.156
	<u>-</u>	<u>157.156</u>
2. <u>Corrientes</u>		
Impuesto al Valor Agregado	2.180.973	3.174.769
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	213.109	394.773
Saldos a Favor Impuesto a las Ganancias	298.664	650.382
Gastos Pagados por Adelantado	20.900	45.513
	<u>2.713.646</u>	<u>4.265.437</u>
b) Inversiones		
Fondo Común de Inversión (Nota 8)	-	144.558
Títulos Públicos y Dólares (Nota 8)	22.563.352	25.127.740
	<u>22.563.352</u>	<u>25.272.298</u>
c) Efectivo y Equivalente de Efectivo		
Caja	1.110	2.417
Fondo Fijo	2.650	5.771
Cuenta Comitante en Agente de Bolsa	45.896	21.047
Bancos	2.871.578	81.256
	<u>2.921.234</u>	<u>110.491</u>
PASIVO		
d) Deudas Comerciales		
Proveedores	88.659	238.223
	<u>88.659</u>	<u>238.223</u>
e) Deudas Financieras		
Sociedades Relacionadas (Nota 11)	30.532.063	23.202.775
	<u>30.532.063</u>	<u>23.202.775</u>
f) Deudas Fiscales		
Sicore a Pagar	1.631	-
	<u>1.631</u>	<u>-</u>

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro Informe de fecha 06/03/2025.

RSM AR S.A.
R.A.P.U. C.A.B.A. T°1 F°82

Dr. Guillermo W. Cañas (Socio)
Contador Público – UBA
C.P.C.E. C.A.B.A. T°CCCVI F°52

Sr. Patricio Alberto Martin
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Notas a los estados financieros individuales por el ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2024,
presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior
Importes expresados en pesos

NOTA 4. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES (Cont.)

	Ejercicio finalizado el	
	31/12/2024	31/12/2023
RESULTADOS INTEGRALES		
g) Resultados Financieros y por Tenencia Netos		
Diferencia de Cambio	(4.393.201)	3.569.797
Resultado por Tenencia	2.023.044	(10.104.167)
Intereses	8.808.678	29.864.463
Resultado por Exposición al Cambio en el Poder Adquisitivo de la Moneda	(3.709.175)	3.940.703
	<u>2.729.346</u>	<u>27.270.796</u>
FLUJO DE EFECTIVO		
h) Efectivo al cierre del Ejercicio		
Efectivo y Equivalente de Efectivo	<u>2.921.234</u>	<u>110.491</u>
	2.921.234	110.491

Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro Informe de fecha 06/03/2025.

RSM AR S.A.
R.A.P.U. C.A.B.A. T°1 F°82


Dr. Guillermo W. Cañas (Socio)
Contador Público – UBA
C.P.C.E.C.A.B.A. T°CCCVI F°52

Sr. Patricio Alberto Martin
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Notas a los estados financieros individuales por el ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2024, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior
Importes expresados en pesos

NOTA 5. INFORMACIÓN ADICIONAL SOBRE EL IMPUESTO A LAS GANANCIAS

- a) La conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que surgiría de aplicar al resultado contable antes de impuestos la tasa impositiva, es la siguiente:

	31/12/2024	31/12/2023
Resultado Contable antes de Impuestos - (Pérdida) / Ganancia	(8.788.505)	11.364.681
Tasa Impositiva Vigente	<u>25%</u>	<u>25%</u>
Impuesto a las Ganancias calculado a la Tasa Impositiva	<u>2.197.126</u>	<u>(2.841.170)</u>
Diferencias Permanentes por Ajuste por Inflación	(1.205.170)	(12.297.369)
Previsión por No Recuperabilidad Impuesto Diferido	1.269.216	17.727.100
Generada por Ajuste por Inflación Impositivo	<u>(2.261.172)</u>	<u>(2.588.561)</u>
Cargo Contable por Impuesto a las Ganancias	<u>-</u>	<u>-</u>

- b) Composición del crédito por impuesto diferido al cierre:

	31/12/2024	31/12/2023	Variación
Ajuste por inflación impositivo	-	246.308	(246.308)
Quebrantos	959.336	1.982.244	(1.022.908)
Previsión por No Recuperabilidad Impuesto Diferido	<u>(959.336)</u>	<u>(2.228.552)</u>	<u>1.269.216</u>
Activo Neto por Impuesto Diferido	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

NOTA 6. CAPITAL SOCIAL

Se informa que el estado del capital social al 31 de Diciembre de 2024 es el siguiente:

	<u>Valor Nominal</u>
Capital suscrito, inscripto e integrado	\$ 190.000

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro Informe de fecha 06/03/2025.

RSM AR S.A.
R.A.P.U. C.A.B.A. T°1 F°82

Dr. Guillermo W. Cañas (Socio)
Contador Público – UBA
C.P.C.E.C.A.B.A. T°CCCVI F°52

Sr. Patricio Alberto Martin
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Notas a los estados financieros individuales por el ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2024, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior
Importes expresados en pesos

NOTA 7. ACTIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

Detalle	Monto y Clase Moneda Extranjera		Cambio vigente	Monto al 31/12/2024	Monto al 31/12/2023
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
Dólar CABLE	U\$S	1.094	1.029,00	1.125.541	695.733
Dólar MEP	U\$S	5.432	1.029,00	5.589.651	9.527.814
Total Activo Corriente				6.715.192	10.223.547
Total Activo				6.715.192	10.223.547

NOTA 8. INVERSIONES

Denominación y Características de los Valores	Cantidad	Cotización	Monto al 31/12/2024	Monto al 31/12/2023
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
ARG. BONOS REP. ARG	19.280	822,00	15.848.160	14.904.193
Dólar CABLE	1.094	1.029,00	1.125.541	695.733
Dólar MEP	5.432	1.029,00	5.589.651	9.527.814
FCI IAM Ahorro Pesos - Clase B	-	-	-	144.558
Total Activo Corriente			22.563.352	25.272.298
Total Activo			22.563.352	25.272.298

NOTA 9. CLASIFICACIÓN DE CRÉDITOS Y DEUDAS POR PLAZO ESTIMADO DE VENCIMIENTO

Rubro	Con Vencimiento				Sin Plazo	Total
	1° Trimestre	2° Trimestre	3° Trimestre	más de 1 año		
ACTIVO						
Otros Créditos	818.928	798.027	798.027	-	298.664	2.713.646
PASIVO						
Deudas Comerciales	88.659	-	-	-	-	88.659
Deudas Financieras	-	-	-	-	30.532.063	30.532.063
Deudas Fiscales	1.631	-	-	-	-	1.631

Nota: los saldos de los créditos y deudas no devengan intereses, excepto las financieras que devengan intereses a tasa variable.

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro Informe de fecha 06/03/2025.

RSM AR S.A.
R.A.P.U. C.A.B.A. Tº1 Fº82

Dr. Guillermo W. Cañas (Socio)
Contador Público – UBA
C.P.C.E. C.A.B.A. TºCCCVI Fº52

Sr. Patricio Alberto Martin
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Notas a los estados financieros individuales por el ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2024, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior
Importes expresados en pesos

NOTA 10. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Rubros	Totales al 31/12/2024	Gastos de Administración	Totales al 31/12/2023
Honorarios por Servicios	5.951.924	5.951.924	6.411.939
Gastos Bancarios	3.892.792	3.892.792	5.305.116
Fletes y Viáticos	204.665	204.665	435.549
Tasa IGJ	25.028	25.028	59.598
Impuestos, Tasas y Contribuciones	89.964	89.964	1.671.551
Gastos de Librería	296.160	296.160	21.731
Gastos Varios	-	-	29.241
Totales al 31/12/2024	10.460.533	10.460.533	-
Totales al 31/12/2023	-	13.934.725	13.934.725

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro Informe de fecha 06/03/2025.

RSM AR S.A.
R.A.P.U. C.A.B.A. T°1 F°82


Dr. Guillermo W. Cañas (Socio)
Contador Público – UBA
C.P.C.E. C.A.B.A. T°CCCVI F°52

Sr. Patricio Alberto Martin
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Notas a los estados financieros individuales por el ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2024, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior
 Importes expresados en pesos

NOTA 11. SALDOS Y OPERACIONES CON LAS SOCIEDADES RELACIONADAS

- a) Los saldos con Sociedades y otras partes relacionadas al 31 de Diciembre de 2024 y al 31 de Diciembre de 2023, son los siguientes:

PASIVO	Ejercicio finalizado el	
	31/12/2024	31/12/2023
PASIVO CORRIENTE		
Deudas Financieras		
Helpport S.A. (1)	<u>30.532.063</u>	<u>23.202.775</u>
	30.532.063	23.202.775

- b) Las operaciones con otras partes relacionadas al 31 de Diciembre de 2024 y 2023 son las siguientes:

	Ejercicio finalizado el	
	31/12/2024	31/12/2023
Intereses por Préstamos		
Helpport S.A. (1)	<u>7.877.035</u>	<u>6.134.101</u>
	7.877.035	6.134.101

- (1) Sociedad Relacionada.

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro Informe de fecha 06/03/2025.

RSM AR S.A.
R.A.P.U. C.A.B.A. T°1 F°82


Dr. Guillermo W. Cañas (Socio)
Contador Público – UBA
C.P.C.E.C.A.B.A. T°CCCVI F°52

Sr. Patricio Alberto Martin
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Notas a los estados financieros individuales por el ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2024, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior
Importes expresados en pesos

NOTA 12. RESTRICCIONES SOBRE LA DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Comerciales debe transferirse a la Reserva Legal el 5% de las ganancias del ejercicio, hasta que la Reserva alcance el 20% del capital ajustado. Cuando esta reserva quede disminuida por alguna razón, no pueden distribuirse ganancias hasta su reintegro. Al 31 de Diciembre de 2024 el resultado integral del ejercicio arrojó una pérdida de \$ 8.788.505.-

NOTA 13. ENCUADRE DENTRO DEL ARTÍCULO 94 DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES N° 19.550

En virtud de los resultados negativos acumulados al 31 de Diciembre de 2024 la sociedad se encuentra alcanzada por las disposiciones del Artículo 94 inciso 5) de la Ley General de Sociedades N° 19.550, el cual prevé la disolución de la sociedad por la pérdida del capital social. La misma Ley en su artículo 96, prevé que, en el caso de pérdida del capital social, la disolución no se produce si los socios acuerdan su reintegro total o parcial del mismo o su aumento.

NOTA 14. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al cierre del ejercicio, no se han producido hechos, situaciones o circunstancias, adicional a lo expuesto en el párrafo precedente, que modifiquen o puedan incidir significativamente sobre la situación patrimonial, económica o financiera de la sociedad.

Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro Informe de fecha 06/03/2025.

RSM AR S.A.
R.A.P.U. C.A.B.A. T°1 F°82

Dr. Guillermo W. Cañas (Socio)
Contador Público – UBA
C.P.C.E.C.A.B.A. T°CCCVI F°52

Sr. Patricio Alberto Martin
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Notas a los estados financieros individuales por el ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2024, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior
Importes expresados en pesos

RESEÑA INFORMATIVA REQUERIDA POR LA RESOLUCIÓN N° 368/01 DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES

1. BREVE COMENTARIO SOBRE LA ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

Durante el período en cuestión la actividad de la sociedad se limitó al estudio de la situación actual del mercado y la factibilidad de la implementación de un plan de negocios que sea aprobado oportunamente.

La tenencia en Títulos Públicos, Dólares y Fondos de Inversión de la sociedad representa un 80,02% del total del activo.

2. ESTRUCTURA PATRIMONIAL COMPARATIVA

Tal cual lo establece la Resolución General 777/2018 del 26/12/2018, en las reseñas informativas que acompañen a los estados financieros trimestrales o anuales correspondientes a ejercicios y/o periodos ajustados por inflación se presentarán, como mínimo, los saldos comparativos con el ejercicio/período anterior, ambos en moneda de poder adquisitivo correspondiente a la fecha de cierre.

Por lo tanto, se presentan a continuación los saldos comparativos con el ejercicio anterior ambos en moneda de poder adquisitivo del 31/12/2024.

	31/12/2024	31/12/2023
Activo Corriente	28.198.232	29.648.226
Activo no Corriente	-	157.156
TOTAL ACTIVO	28.198.232	29.805.382
Pasivo Corriente	30.622.351	23.440.998
Pasivo no Corriente	-	-
TOTAL PASIVO	30.622.353	23.440.998
Patrimonio Neto	(2.424.121)	6.364.384
TOTAL	28.198.232	29.805.382

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro Informe de fecha 06/03/2025.

RSM AR S.A.
R.A.P.U. C.A.B.A. T°1 F°82


Dr. Guillermo W. Cañas (Socio)
Contador Público – UBA
C.P.C.E.C.A.B.A. T°CCCVI F°52

Sr. Patricio Alberto Martin
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Notas a los estados financieros individuales por el ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2024, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior
Importes expresados en pesos

**RESEÑA INFORMATIVA REQUERIDA POR LA RESOLUCIÓN N° 368/01 DE LA
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES (Cont.)**

3. ESTRUCTURA DE RESULTADOS COMPARATIVA

	31/12/2024	31/12/2023
Resultado Operativo / Financiero	(7.731.187)	13.336.071
Otros Ingresos y Egresos	(1.057.318)	(1.971.390)
Resultado antes de Impuesto a las Ganancias	(8.788.505)	11.364.681
Impuesto a las Ganancias	-	-
RESULTADO INTEGRAL	(8.788.505)	11.364.681

4. ESTRUCTURA DEL FLUJO DE EFECTIVO COMPARATIVA

	31/12/2024	31/12/2023
Flujo Neto de Efectivo (utilizado en) generado por las Actividades Operativas	(4.518.545)	10.604.209
Flujo Neto de Efectivo generado por (aplicado a) las Actividades de Financiación	7.329.288	(13.359.994)
Total de fondos generados (utilizados) durante el ejercicio	2.810.743	(2.755.785)

5. DATOS ESTADÍSTICOS

No existen modificaciones significativas en las actividades de la Sociedad u otras circunstancias similares significativas en los presentes Estados Financieros Individuales con los presentados en ejercicios anteriores, por lo que el Directorio de la Sociedad no considera relevante la presentación de datos estadísticos.

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro Informe de fecha 06/03/2025.

RSM AR S.A.
R.A.P.U. C.A.B.A. T°1 F°82

Dr. Guillermo W. Cañas (Socio)
Contador Público – UBA
C.P.C.E.C.A.B.A. T°CCCVI F°52

Sr. Patricio Alberto Martin
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Notas a los estados financieros individuales por el ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2024, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior
Importes expresados en pesos

RESEÑA INFORMATIVA REQUERIDA POR LA RESOLUCIÓN N° 368/01 DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES (Cont.)**6. ÍNDICES**

		31/12/2024	31/12/2023
LIQUIDEZ	Activo Corriente/ Pasivo Corriente	0,92	1,26
SOLVENCIA	Patrimonio Neto/ Pasivo Total	(0,08)	0,27
INMOVILIZACIÓN	Activo no Corriente/ Activo Total	0,00	0,01

7. BREVE COMENTARIO SOBRE LAS PERSPECTIVAS PARA EL SIGUIENTE EJERCICIO

El Directorio continúa evaluando la conveniencia de la implementación de un plan de negocios que sea aprobado oportunamente.

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro Informe de fecha 06/03/2025.

RSM AR S.A.
R.A.P.U. C.A.B.A. T°1 F°82


Dr. Guillermo W. Cañas (Socio)
Contador Público – UBA
C.P.C.E.C.A.B.A. T°CCCVI F°52

Sr. Patricio Alberto Martín
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Notas a los estados financieros individuales por el ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2024, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior
Importes expresados en pesos

INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL ART. 68 DEL REGLAMENTO DE LA BOLSA DE COMERCIO DE BUENOS AIRES

Cuestiones generales sobre la actividad de la Sociedad

1. No existen regímenes jurídicos específicos y significativos que hubieran implicado decaimientos o renacimientos contingentes de beneficios previstos por dichas disposiciones.
2. No existen modificaciones significativas en las actividades de la Sociedad u otras circunstancias similares significativas que pudieran afectar la comparabilidad de los presentes Estados Financieros con los presentados en ejercicios anteriores o con los que se presentarán en el futuro.
3. Clasificación de los saldos de créditos y deudas. Véase Nota 9 a los Estados Financieros.
4. No existen saldos de deudas en moneda extranjera y en especie. El directorio de la Sociedad ha estimado que el valor descontado de sus cuentas por pagar/cobrar no difiere significativamente de los valores expuestos en los estados financieros, debido a los plazos promedio de pago/cobro con los que opera la Sociedad.
5. No existen participaciones en sociedades del Art. 33 de la Ley 19.550.
6. No existen créditos por ventas o préstamos contra directores, síndicos y sus parientes hasta el segundo grado inclusive.
7. No existen inventarios.
8. No existen bienes valuados a valores corrientes.
9. No existen bienes de uso.
10. No existen participaciones en otras sociedades en exceso de lo admitido por el artículo 31 de la ley N° 19.550.
11. De acuerdo con lo establecido en los puntos 7), 9) y 10) precedentes, no aplica la determinación del valor recuperable.
12. No posee seguros de bienes tangibles por lo mencionado en los puntos 7), 9) y 10) precedentes.
13. No existen Provisiones.
14. No existen situaciones contingentes significativas de ocurrencia no remota cuyos efectos patrimoniales no hayan sido considerados en los estados financieros.
15. No existen adelantos irrevocables a cuenta de futuras suscripciones.
16. No existen acciones preferidas.
17. La sociedad posee restricciones a la distribución de los resultados no asignados.

Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro Informe de fecha 06/03/2025.

RSM AR S.A.
R.A.P.U. C.A.B.A. T°1 F°82


Dr. Guillermo W. Cañas (Socio)
Contador Público – UBA
C.P.C.E.C.A.B.A. T°CCCVI F°52

Sr. Patricio Alberto Martin
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente