

CENTRAL URBANA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS CONDENSADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

EJERCICIO ECONÓMICO Nº 82

CONTENIDO

- Informe de Revisión de los Auditores Independientes sobre los Estados Financieros Intermedios Condensados
- Informe de la Comisión Fiscalizadora
- Estados Financieros Intermedios Condensados presentados en forma comparativa:
 - Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado
 - Estado de Resultado Integral Intermedio Condensado
 - Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado
 - Estado de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado
- Información Complementaria:
 - Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados:
 1. Información General
 2. Bases de Preparación y Presentación de los Estados Financieros
 3. Criterios de Valuación
 4. Composición de los Estados Financieros Intermedios Condensados
 5. Información Adicional sobre el Impuesto a las Ganancias
 6. Capital Social
 7. Activos en Moneda Extranjera
 8. Inversiones
 9. Clasificación de Créditos y Deudas por Plazo Estimado 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
 - Reseña Informativa requerida por apartado b.2) del art. 1° del Capítulo I, Título IV de las Normas de la CNV (T.O. 2013)
- Ratificación de Firmas

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 DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

1. INTRODUCCIÓN

Hemos revisado los estados financieros condensados intermedios adjuntos de Central Urbana S.A. (en adelante “la Sociedad”), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de Septiembre de 2025, el estado de resultados integrales y los estados de cambios en el patrimonio y en el flujo de efectivo por el período de nueve meses finalizado en esa misma fecha y notas explicativas.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de Diciembre de 2024 y al período de nueve meses finalizado el 30 de Septiembre de 2024 han sido reexpresadas en moneda de Septiembre de 2025 de acuerdo a lo señalado en la Nota 2.4 a los estados financieros intermedios condensados adjuntos, son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del período intermedio actual.

2. RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con el marco contable establecido por la Comisión Nacional de Valores (CNV). Tal como se indica en la Nota 2 a los estados financieros adjuntos, dicho marco contable se basa en la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y, en particular, de la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” (NIC 34) y Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 29. Tales normas se encuentran adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), y fueron utilizadas en la preparación de los estados financieros.

3. ALCANCE DE NUESTRA REVISIÓN

Nuestra revisión se limitó a la aplicación de los procedimientos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 “Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad”, la cual fue adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de FACPCE tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés).

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM AR S.A. is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each Member of the RSM network is an independent assurance, tax and consulting firm each of which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity of any description in any jurisdiction. The RSM network is administered by RSM International Limited, a company registered in England and Wales (company number 4040598) whose registered office is at 50 Cannon Street, London EC4N 6JJ. The brand and trademark RSM and other intellectual property rights used by members of the network are owned by RSM International Association, an association governed by article 60 et seq of the Civil Code of Switzerland whose seat is in Zug.
© RSM AR S.A. 2025

Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones al personal de la Sociedad responsable de la preparación de la información incluida en los estados financieros condensados intermedios y en la realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría realizado de acuerdo con las normas internacionales de auditoría, en consecuencia, una revisión no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre la situación financiera, el resultado integral y el flujo de efectivo de la Sociedad.

4. CONCLUSIÓN

Sobre la base de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención, que nos hiciera pensar, que los estados financieros condensados intermedios mencionados en el primer párrafo del presente informe, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con el marco contable establecido por la CNV.

5. INCERTIDUMBRE IMPORTANTE RELACIONADA CON EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

Llamamos la atención sobre la información contenida en la Nota 13 de los estados financieros condensados intermedios adjuntos, que indica que la Sociedad en virtud de los resultados negativos acumulados al 30 de Septiembre de 2025, 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.

6. INFORME SOBRE CUMPLIMIENTO DISPOSICIONES VIGENTES

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de Central Urbana S.A., que:

- a) Los estados financieros condensados intermedios de Central Urbana S.A. surgen de los registros contables de la Sociedad llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con normas legales y las resoluciones pertinentes de la CNV, excepto en cuanto a que se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y Balances; y libro Diario.
- b) Hemos leído la reseña informativa, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular.
- c) Según surge de los registros contables de Central Urbana S.A., al 30 de Septiembre de 2025, no existían deudas devengadas ni exigibles a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de Noviembre de 2025.

RSM ARS/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 General de Sociedades N° 19.550 y las normas reglamentarias sobre información contable de la Comisión Nacional de Valores (la "CNV") y Bolsas y Mercados Argentinos S.A., hemos examinado el estado de situación financiera intermedio condensado de CENTRAL URBANA S.A. (la "Sociedad") al 30 de septiembre de 2025, los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo intermedios condensados, con sus notas 1 a 13, la reseña informativa, requerida por el apartado b.2) del art. 1° del Capítulo I, Título IV de las Normas de la CNV (T.O. 2013) y artículo N° 63 del Reglamento del Listado de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (BYMA), la información adicional requerida por el artículo 12 del Capítulo III, Título IV de las Normas de la CNV (T.O. 2013), y el informe del auditor independiente, correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

La preparación y emisión de los estados financieros citados es responsabilidad del directorio de la Sociedad en ejercicio de sus funciones exclusivas, de acuerdo al marco contable establecido por la CNV, el cual, según lo mencionado en la nota 2 a los estados financieros, se basa en la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y, en particular, de la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia" (NIC 34) y Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 29. Tales normas se encuentran adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE).

Nuestro trabajo sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo consistió en verificar la congruencia de la información significativa contenida en dichos estados con la información de las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas 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, Cdor. Guillermo Cañas (socio de la firma RSM AR S.A.) de fecha 10 de noviembre de 2025, el cual según lo allí expuesto, fue emitido de acuerdo con las normas de revisión de estados financieros de períodos intermedios establecidas en la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 "Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad", la cual fue adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de la FACPCE y tal como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por sus siglas en inglés).

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.

Hacemos hincapié en la nota 13 de los referidos estados financieros, de donde surge que la sociedad se encuentra encuadrada en el artículo 94 inciso 5° de la Ley N° 19.550, es decir, en la causal de disolución por pérdida de capital. En consecuencia, los accionistas deberán adoptar las medidas necesarias de continuar la situación de pérdida de capital al cierre del ejercicio.

En base a nuestra revisión, con el alcance descripto más arriba, informamos que los estados financieros intermedios condensados de la Sociedad al 30 de septiembre de 2025 surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con normas legales y las resoluciones pertinentes de la CNV, excepto en cuanto a que se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y Balances y libro Diario.

En ejercicio de control de legalidad que nos compete, hemos aplicado durante el período 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, 10 de noviembre de 2025.

Sr. Patricio Martin
Por Comisión Fiscalizadora

CENTRAL URBANA S.A.

Estados Financieros Intermedios Condensados correspondientes al período de 9 meses iniciado el 1º de Enero de 2025 y finalizado el 30 de Septiembre de 2025, presentados en forma comparativa.

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 Unica 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 Intermedios Condensados.

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro Informe de Revisión de fecha 10/11/2025.

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 Martin
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado al 30 de Septiembre de 2025,
comparativo con el ejercicio anterior
Importes expresados en pesos

	Nota	Período finalizado el 30/09/2025	Ejercicio finalizado el 31/12/2024
ACTIVOS			
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros Créditos	4.a.1	-	-
ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES		-	-
ACTIVOS CORRIENTES			
Otros Créditos	4.a.2	3.574.814	3.309.731
Inversiones	4.b	29.396.782	27.519.674
Efectivo y Equivalente de Efectivo	4.c	288.665	3.562.920
ACTIVOS CORRIENTES TOTALES		33.260.261	34.392.325
ACTIVOS TOTALES		33.260.261	34.392.325
PATRIMONIO			
Capital y Ajuste de Capital		1.571.474	1.571.474
Reserva Legal y Facultativa		6.190.926	6.190.926
Resultados Acumulados		(22.300.330)	(10.719.009)
PATRIMONIO TOTAL		(14.537.930)	(2.956.609)
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Deudas Comerciales	4.d	237.158	108.134
Deudas Financieras	4.e	47.556.643	37.238.811
Deudas Fiscales	4.f	4.390	1.989
PASIVOS CORRIENTES TOTALES		47.798.191	37.348.934
PASIVOS TOTALES		47.798.191	37.348.934
PATRIMONIO Y PASIVOS TOTALES		33.260.261	34.392.325

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

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro Informe de Revisión de fecha 10/11/2025.

RSM AR S.A.
R.A.P.U. C.A.B. 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 Martín
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Estado de Resultado Integral Intermedio Condensado correspondiente al período de 9 meses finalizado el 30 de Septiembre de 2025, comparativo con el mismo período del ejercicio anterior
Importes expresados en pesos

		Período finalizado el	
		30/09/2025	30/09/2024
	Nota		
Resultados Financieros y por Tenencia Netos	4.g	(4.124.586)	310.404
Gastos de Administración	10	(11.299.477)	(9.530.471)
Resultado Operativo		(15.424.063)	(9.220.067)
Otros Ingresos y Egresos		(5.296.484)	(742.831)
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias		(20.720.547)	(9.962.898)
Impuesto a las Ganancias	5	-	-
RESULTADO INTEGRAL DEL PERÍODO		(20.720.547)	(9.962.898)
Resultado por acción básica y diluida del período (expresadas en \$ por acción)		(109,0555)	(52,4363)

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

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro Informe de Revisión de fecha 10/11/2025.

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 Martin
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado correspondientes al período de 9 meses finalizado el 30 de Septiembre de 2025,
comparativo con el mismo período del 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 31/12/2023	190.000	1.381.475	-	1.571.475	309.545	5.881.381	6.190.925	12.381.851	13.953.326
Pérdida del Período	-	-	-	-	-	-	(9.962.898)	(9.962.898)	(9.962.898)
Saldos al 30/09/2024	190.000	1.381.475	-	1.571.475	309.545	5.881.381	(3.771.973)	2.418.953	3.990.428
Saldos al 31/12/2024	190.000	1.381.474	-	1.571.474	309.545	5.881.381	(10.719.010)	(4.528.084)	(2.956.610)
Aporte Irrevocable (1)	-	-	9.139.227	9.139.227	-	-	-	-	9.139.227
Absorción pérdidas con Aporte Irrevocable (1)	-	-	(9.139.227)	(9.139.227)	-	-	9.139.227	9.139.227	-
Pérdida del Período	-	-	-	-	-	-	(20.720.547)	(20.720.547)	(20.720.547)
Saldos al 30/09/2025	190.000	1.381.474	-	1.571.474	309.545	5.881.381	(22.300.330)	(16.109.404)	(14.537.930)

(1) Según acta de Asamblea de Accionistas de fecha 13 de mayo de 2025, integrado en fecha 21 de julio de 2025.

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

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro Informe de Revisión de fecha 10/11/2025.

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 Martin
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Estado de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado correspondiente al período de 9 meses finalizado el 30 de Septiembre de 2025, comparativo con el mismo período del ejercicio anterior
Importes expresados en pesos

	Período finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024
Nota		
Flujo de Efectivo de las Actividades Operativas		
Resultado Integral del Período	(20.720.547)	(9.962.898)
Impuesto a las Ganancias	-	-
Resultado por Tenencia / Diferencia de Cambio de Inversiones	(1.877.108)	6.321.335
Cambios en Activos y Pasivos Operativos:		
(Aumento) Disminución en Otros Créditos	(265.083)	2.031.496
(Disminución) en Deudas Comerciales	129.024	(173.736)
Aumento en Deudas Fiscales	2.400	370
Flujo Neto de Efectivo (utilizado en) las Actividades Operativas	(22.731.314)	(1.783.433)
Flujo de Efectivo de las Actividades de Financiación		
Aporte Irrevocable	9.139.227	-
Aumento en Deudas Financieras	10.317.832	1.832.509
Flujo Neto de Efectivo generado por las Actividades de Financiación	19.457.059	1.832.509
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	(3.274.255)	49.076
Efectivo y Equivalente de Efectivo al Inicio del Período	3.562.920	134.763
(Disminución) Aumento Neto del Efectivo y Equivalente de Efectivo	(3.274.255)	49.076
Efectivo y Equivalente de Efectivo al Cierre del Período	4.h 288.665	183.839

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro Informe de Revisión de fecha 10/11/2025.

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 Martin
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados correspondientes al período de 9 meses finalizado el 30 de Septiembre de 2025, presentados en forma comparativa
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

Los estados financieros intermedios condensados se presentan para el período de nueve meses finalizado el 30 de Septiembre de 2025 sobre la base de la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera. La adopción de dichas normas, tal como fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por su sigla en inglés) fue resuelta por la Resolución Técnica N° 26 (texto ordenado por la Resolución Técnica 29) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) y por las Normas de la Comisión Nacional del Valores (CNV). Las NIIF son de aplicación obligatoria para la Sociedad, según la norma contable profesional y las normas regulatorias antes citadas, a partir del ejercicio que se inició el 1° de Enero de 2014.

La Sociedad ha optado por presentar los estados financieros intermedios correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de Septiembre de 2025 (en adelante estados financieros intermedios condensados) en la forma condensada prevista en la Norma Internacional de Contabilidad N° 34. Consecuentemente, los mismos han sido preparados de acuerdo con lo dispuesto en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34 sobre Información Financiera Intermedia y conforme a lo previsto en la Resolución Técnica N° 26 (texto ordenado con su modificatoria) de la FACPCE y, por lo tanto, no incluyen toda la información y desgloses adicionales requeridos en la elaboración de unos estados financieros completos, por lo que deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros del ejercicio anual finalizado el 31 de Diciembre de 2024 para su correcta interpretación.

Las políticas contables adoptadas para estos Estados Financieros Intermedios Condensados son consistentes con las utilizadas en los Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2024. 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 2024.

2.1. Estimaciones

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

Los presentes Estados Financieros Intermedios Condensados se presentan en pesos argentinos, excepto que se mencione lo contrario. Los mismos fueron aprobados para su emisión por el Directorio de la Sociedad el 13 de Mayo de 2025.

Los presentes Estados Financieros Intermedios Condensados no han sido auditados y deben ser leídos conjuntamente con los Estados Financieros de la Sociedad al 31 de Diciembre de 2025.

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro Informe de Revisión de fecha 10/11/2025.

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 Martín
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados correspondientes al período de 9 meses finalizado el 30 de Septiembre de 2025, presentados en forma comparativa
Importes expresados en pesos

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

2.2 Información Comparativa

Los importes y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de Diciembre de 2024 y al período de nueve meses finalizado el 30 de Septiembre de 2024 son parte integrante de los estados financieros intermedios condensados mencionados precedentemente y tienen el propósito de que se lean sólo en relación con esos estados financieros. Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente período de nueve meses, de acuerdo a lo señalado en el apartado 2.4, a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior o al período de nueve meses finalizado el 30 de Septiembre de 2024.

2.3 Moneda Funcional y de Presentación

Las cifras incluidas en los estados financieros 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.

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro Informe de Revisión de fecha 10/11/2025.

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 Martin
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados correspondientes al período de 9 meses finalizado el 30 de Septiembre de 2025, presentados en forma comparativa
Importes expresados en pesos

NOTA 2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (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 reexpresarlos. 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	Coeficiente del año
30 de Septiembre de 2024	7122,2421	9384,0922	1,3175
31 de Diciembre de 2024	7694,0075	9384,0922	1,2196

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 detallada en la Nota 4.f).

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro Informe de Revisión de fecha 10/11/2025.

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 Martin
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados correspondientes al período de 9 meses finalizado el 30 de Septiembre de 2025, presentados en forma comparativa
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.

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro Informe de Revisión de fecha 10/11/2025.

RSM AF 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 Martin
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados correspondientes al período de 9 meses finalizado el 30 de Septiembre de 2025, presentados en forma comparativa
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 y a la Ganancia Mínima Presunta:

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.

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro Informe de Revisión de fecha 10/11/2025.

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 Martín
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados correspondientes al período de 9 meses finalizado el 30 de Septiembre de 2025, presentados en forma comparativa
Importes expresados en pesos

NOTA 3. CRITERIOS DE VALUACIÓN (Cont.)

h) Impuesto a las Ganancias y a la Ganancia Mínima Presunta (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:

- Hasta \$ 5.000.000 de ganancia neta fiscal, el 25%;
- Hasta \$ 50.000.000 de ganancia neta fiscal, el 30% sobre el excedente;
- 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 AFIP actualizó las escalas aplicables a partir de los ejercicios iniciados el 1° de enero de 2023 y que serán aplicables para la determinación del impuesto anual de la Sociedad a partir del ejercicio iniciado el 1° de enero de 2025:

Ganancia Neta Imponible Acumulada		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	A \$			
0,00	101.679.575,26	0,00	25%	0,00
101.679.575,26	1.016.795.752,62	25.419.893,82	30%	101.679.575,26
1.016.795.752,62	En adelante	299.954.747,02	35%	1.016.795.752,62

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.

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro Informe de Revisión de fecha 10/11/2025.

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 Martin
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados correspondientes al período de 9 meses finalizado el 30 de Septiembre de 2025, presentados en forma comparativa
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 2025 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.

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro Informe de Revisión de fecha 10/11/2025.

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 Martin
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados correspondientes al período de 9 meses finalizado el 30 de Septiembre de 2025, presentados en forma comparativa
Importes expresados en pesos

NOTA 4. COMPOSICIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

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

SITUACIÓN FINANCIERA	Período finalizado el 30/09/2025	Ejercicio finalizado el 31/12/2024
ACTIVO		
a) Otros Créditos		
1. <u>No Corrientes</u>		
Impuesto Diferido Originado por Quebranto	4.778.698	1.170.066
Provisión por No Recuperabilidad Impuesto Diferido	(4.778.698)	(1.170.066)
	-	-
2. <u>Corrientes</u>		
Impuesto al Valor Agregado	3.007.006	2.660.051
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	248.244	259.921
Saldo a Favor Impuesto a las Ganancias	298.664	364.269
Gastos Pagados por Adelantado	20.900	25.490
	3.574.814	3.309.731
b) Inversiones		
Títulos Públicos y Dólar MEP (Nota 8)	29.396.782	27.519.674
	29.396.782	27.519.674
c) Efectivo y Equivalente de Efectivo		
Caja	1.110,00	1.354
Fondo Fijo	2.650	3.232
Cuenta Comitente en Agente de Bolsa	79.711	55.978
Bancos	205.194	3.502.356
	288.665	3.562.920
PASIVO		
d) Deudas Comerciales		
Proveedores	237.158	108.134
	237.158	108.134
e) Deudas Financieras		
Sociedades Relacionadas (Nota 11)	47.556.643	37.238.811
	47.556.643	37.238.811
f) Deudas Fiscales		
Sicore a Pagar	4.389	1.989
	4.389	1.989

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro Informe de Revisión de fecha 10/11/2025.

RSM AR S.A.
R.A.P.U. C.A.B. 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 Martin
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados correspondientes al período de 9 meses finalizado el 30 de Septiembre de 2025, presentados en forma comparativa
Importes expresados en pesos

NOTA 4. COMPOSICIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Cont.)

	Período finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024
RESULTADOS INTEGRALES		
g) Resultados Financieros y por Tenencia Netos		
Diferencia de Cambio	932.913	(5.229.519)
Resultado por Tenencia	(2.908.578)	(1.726.753)
Intereses	(6.705.603)	11.295.855
Resultado por Exposición al Cambio en el Poder		
Adquisitivo de la Moneda	4.556.682	(4.029.179)
	<u>(4.124.586)</u>	<u>310.404</u>
FLUJO DE EFECTIVO		
h) Efectivo al cierre del Ejercicio		
Efectivo y Equivalente de Efectivo	288.665	183.839
	<u>288.665</u>	<u>183.839</u>

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro Informe de Revisión de fecha 10/11/2025.

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 Martin
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados correspondientes al período de 9 meses finalizado el 30 de Septiembre de 2025, presentados en forma comparativa
Importes expresados en pesos

NOTA 5. INFORMACIÓN ADICIONAL SOBRE EL IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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:

	30/09/2025	30/09/2024
Resultado Contable antes de Impuestos - (Pérdida)	(20.720.547)	(9.962.898)
Tasa Impositiva Vigente	25%	25%
Impuesto a las Ganancias calculado a la Tasa Impositiva	5.180.137	2.490.725
Diferencias Permanentes	(446.881)	(3.469.877)
Ajuste por Inflación Contable	45.442	(1.369.699)
Previsión por No Recuperabilidad Impuesto Diferido	(4.778.698)	2.348.851
Cargo Contable por Impuesto a las Ganancias	-	-

NOTA 6. CAPITAL SOCIAL

Se informa que el estado del capital social al 30 de Septiembre de 2025 es el siguiente:

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro Informe de Revisión de fecha 10/11/2025.

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

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

Sr. Patricio Martin
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados correspondientes al período de 9 meses finalizado el 30 de Septiembre de 2025, presentados en forma comparativa
Importes expresados en pesos

NOTA 7. ACTIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

Detalle	Monto y Clase Moneda Extranjera		Cambio vigente	Monto al 30/09/2025	Monto al 31/12/2024
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
Dólar CABLE	U\$S	1.887,14	1.371,00	2.587.269	1.372.780
Dólar MEP	U\$S	5.432	1.371,00	7.447.437	6.817.488
Total Activo Corriente				10.034.706	8.190.268
Total Activo				10.034.706	8.190.268

NOTA 8. INVERSIONES

Denominación y Características de los Valores	Cantidad	Cotización	Monto al 30/09/2025	Monto al 31/12/2024
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
ARG. BONOS REP. ARG	19.280	814,00	15.693.919	19.329.406
Dólar CABLE	1.887	1.371,00	2.587.269	1.372.780
Dólar MEP	5.432	1.371,00	7.447.437	6.817.488
FCI IAM Ahorro Pesos - Clase B	86.763	42,28	3.668.157	-
Total Activo Corriente			29.396.782	27.519.674
Total Activo			29.396.782	27.519.674

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	1.105.982	1.085.083	1.085.083	-	298.664	3.574.812
PASIVO						
Deudas Comerciales	237.158	-	-	-	-	237.158
Deudas Financieras	-	-	-	-	47.556.643	47.556.643
Deudas Fiscales	4.389	-	-	-	-	4.389

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro Informe de Revisión de fecha 10/11/2025.

RSM AR S.A.
R.A.P.U. C.A.E./L. Tº1 Fº82

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

Sr. Patricio Martin
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados correspondientes al período de 9 meses finalizado el 30 de Septiembre de 2025, presentados en forma comparativa
Importes expresados en pesos

NOTA 10. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Rubros	Totales al 30/09/2025	Gastos de Administración	Totales al 30/09/2024
Honorarios por Servicios	6.385.121	6.385.121	5.207.895
Gastos Bancarios	3.023.367	3.023.367	3.745.774
Tasa IGJ	49.966	49.966	30.408
Impuestos, Tasas y Contribuciones	1.166.286	1.166.286	21.590
Gastos de librería	107.574	107.574	346.989
Gastos Varios	567.163	567.163	177.815
Totales al 30/09/2025	11.299.477	11.299.477	-
Totales al 30/09/2024	-	9.530.471	9.530.471

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro Informe de Revisión de fecha 10/11/2025.

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 Martin
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados correspondientes al período de 9 meses finalizado el 30 de Septiembre de 2025, presentados en forma comparativa
Importes expresados en pesos

NOTA 11. SALDOS Y OPERACIONES CON LAS SOCIEDADES RELACIONADAS

- a) Los saldos con Sociedades y otras partes relacionadas al 30 de Septiembre de 2025 y al 31 de Diciembre de 2024, son los siguientes:

	Período finalizado el 30/09/2025	Ejercicio finalizado el 31/12/2024
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Deudas Financieras		
Helpport S.A. (1)	<u>47.556.643</u>	<u>37.238.811</u>
	47.556.643	37.238.811

- b) Las operaciones con otras partes relacionadas al 30 de Septiembre de 2025 y 2024 son las siguientes:

	Período finalizado el 30/09/2025	Período finalizado el 30/09/2024
Intereses por Préstamos		
Helpport S.A. (1)	<u>(7.822.336)</u>	<u>(10.104.426)</u>
	(7.822.336)	(10.104.426)

(1) Sociedad Relacionada.

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro Informe de Revisión de fecha 10/11/2025.

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 Martin
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados correspondientes al período de 9 meses finalizado el 30 de Septiembre de 2025, presentados en forma comparativa
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 30 de Septiembre de 2025 el resultado integral del periodo arrojó una pérdida de \$ 20.720.547.-

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

En virtud de los resultados negativos acumulados al 30 de Septiembre de 2025 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.

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro Informe de Revisión de fecha 10/11/2025.

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 Martin
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados correspondientes al período de 9 meses finalizado el 30 de Septiembre de 2025, presentados en forma comparativa
Importes expresados en pesos

**RESEÑA INFORMATIVA REQUERIDA POR APARTADO B.2) DEL ART. 1° DEL CAPITULO I,
TÍTULO IV DE LAS NORMAS DE LA CNV (T.O. 2013)**

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 de Dólar MEP, Dólar Cable, Títulos Públicos y Fondos de Inversión de la sociedad representa un 88,38% 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 período anterior ambos en moneda de poder adquisitivo del 30/09/2025.

	30/09/2025	31/12/2024
Activo Corriente	33.260.261	34.392.325
Activo No Corriente	-	-
TOTAL ACTIVO	33.260.261	34.392.325
Pasivo Corriente	47.798.191	37.348.934
TOTAL PASIVO	47.798.191	37.348.934
Patrimonio Neto	(14.537.930)	(2.956.610)
TOTAL	33.260.261	34.392.325

3. ESTRUCTURA DE RESULTADOS COMPARATIVA

	30/09/2025	30/09/2024
Resultado Operativo / Financiero	(15.424.063)	(9.220.067)
Otros Ingresos y Egresos	(5.296.484)	(742.831)
Resultado antes de Impuesto a las Ganancias	(20.720.547)	(9.962.898)
Impuesto a las Ganancias	-	-
RESULTADO INTEGRAL	(20.720.547)	(9.962.898)

Firmado a efectos de su identificación con nuestro Informe de Revisión de fecha 10/11/2025.

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 Martin
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

CENTRAL URBANA S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados correspondientes al período de 9 meses finalizado el 30 de Septiembre de 2025, presentados en forma comparativa
Importes expresados en pesos

RESEÑA INFORMATIVA REQUERIDA POR APARTADO B.2) DEL ART. 1° DEL CAPITULO I, TÍTULO IV DE LAS NORMAS DE LA CNV (T.O. 2013) (Cont.)

4. ESTRUCTURA DEL FLUJO DE EFECTIVO COMPARATIVA

	30/09/2025	30/09/2024
Flujo Neto de Efectivo (utilizado en) las Actividades Operativas	(22.731.314)	(1.783.433)
Flujo Neto de Efectivo generado por las Actividades de Financiación	19.457.059	1.832.509
Total de fondos (utilizados) generados durante el ejercicio	(3.274.255)	49.076

5. DATOS ESTADÍSTICOS

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

6. ÍNDICES

		30/09/2025	31/12/2024
LIQUIDEZ	Activo Corriente/ Pasivo Corriente	0,696	0,921
SOLVENCIA	Patrimonio Neto/ Pasivo Total	(0,304)	(0,079)
INMOVILIZACIÓN	Activo no Corriente/ Activo Total	-	-

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.

Firmado a efectos de su identificación con
nuestro Informe de Revisión de fecha 10/11/2025.

RSM ARISA.
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 Martin
Por Comisión Fiscalizadora

Sr. Eduardo Eurnekian
Presidente

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de noviembre de 2025

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

Fecha de intervención: 10/11/2025

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

Perteneciente a: CENTRAL URBANA SA S.A.

CUIT: 30-52552238-1

Fecha de Cierre: 30/09/2025

Monto total del Activo: \$33.260.261,00

Intervenida por: Dr. GUILLERMO WALTER CAÑAS

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

Datos del Matriculado

Dr. GUILLERMO WALTER CAÑAS

Contador Público (Universidad de Buenos Aires)

CPCECABA T° 306 F° 52

Firma en carácter de socio

RSM AR S.A.

T° 1 F° 82

SOCIO



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

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

LEGALIZACIÓN N°
820597

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN
zknnvkvi

