

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 2025, 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 2025, 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 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.

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 200 Aldersgate Street, London, EC1A 4HD, United Kingdom. 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



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 2025 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 2025.
- 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 2025.
- e) Al 31 de Diciembre de 2025, 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, 10 de Marzo de 2026.

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



Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de marzo de 2026

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: 10/03/2026
Referida a: E.E.C.C. - Ejercicio Regular/ Irregular - Individual
Perteneciente a: CENTRAL URBANA SA S.A.
CUIT: 30-52552238-1
Fecha de Cierre: 31/12/2025
Monto total del Activo: \$42.166.123,00
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°
701976

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN
upxdpbdz

