

MADERO HARBOUR S.A.

Memoria y estados contables correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de noviembre de 2024, presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior

MADERO HARBOUR S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO N° 32

INICIADO EL 1º DE DICIEMBRE DE 2023

Y FINALIZADO EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024

Señores Accionistas de

MADERO HARBOUR S.A.

En cumplimiento con lo dispuesto por la Ley General de Sociedades N° 19.550 en su artículo 66 y de las normas estatutarias vigentes y habiendo finalizado el ejercicio económico N° 31, el Directorio pone a consideración de la Asamblea de Accionistas, la Memoria, los Estados Contables, las Notas y Anexos que los acompañan, así como la información complementaria, el Dictamen del Auditor y el correspondiente Informe del Síndico, documentación toda correspondiente al 32º ejercicio económico finalizado el 30 de Noviembre de 2024.

El Directorio de Madero Harbour S.A. (en adelante Madero Harbour o la Sociedad, indistintamente) a través de esta Memoria, pone a disposición de los lectores de los presentes Estados Contables, una breve reseña de lo acontecido en la Sociedad desde el 1º de Diciembre de 2023, pretendiendo incluir todo tipo de información relevante que permita interpretarlos con mayor claridad.

CONTEXTO INTERNACIONAL

Se prevé que el crecimiento mundial alcance el 3,3% en 2025 y 2026, manteniéndose por debajo del promedio histórico del 3,7% registrado entre 2000 y 2019. La proyección para 2025 apenas ha variado respecto a la edición de octubre de 2024 del informe Perspectivas de la Economía Mundial, que ya anticipaba un crecimiento estable pero inferior a las expectativas. Esta estabilidad se debe, en gran parte, a la mejora en las proyecciones para Estados Unidos, que promedia las revisiones a la baja en otras economías clave.

En cuanto a la inflación global, se espera que disminuya al 4,2% en 2025 y al 3,5% en 2026, acercándose más rápidamente a los niveles objetivo en las economías avanzadas que en los mercados emergentes y en desarrollo.

A mediano plazo, el panorama tiende hacia un escenario adverso, marcado por un crecimiento mundial inferior a lo esperado, la incertidumbre política y comercial, y las tensiones en los mercados financieros. Los conflictos en Oriente Medio y Ucrania podrían afectar la inversión y el comercio global, mientras que la divergencia en la política monetaria entre Estados Unidos y otras economías podría generar volatilidad en los mercados, provocar salidas de capital de los mercados emergentes y aumentar la presión sobre sus monedas. En Estados Unidos, los desafíos fiscales derivados de un posible aumento del gasto público o recortes de impuestos podrían impulsar el crecimiento a corto plazo, pero generar mayor endeudamiento y presionar las tasas de interés globales en el mediano plazo. Además, la persistencia de la inflación, especialmente en servicios y salarios, podría llevar a los bancos centrales a retrasar la flexibilización de sus políticas monetarias, lo que afectaría el crecimiento y la inversión.

En China, los desafíos en el sector inmobiliario continúan siendo una fuente de incertidumbre. En Europa, la industria manufacturera se mantiene débil y la demanda externa es menor de lo esperado. En América Latina y Europa del Este, la inflación sigue siendo un problema persistente. Asimismo, la creciente fragmentación económica global, impulsada por el proteccionismo y la imposición de nuevas barreras comerciales, podría afectar el comercio, reducir la eficiencia de los mercados y alterar las cadenas de suministro.

A corto plazo, el panorama es más desigual y presenta riesgos con efectos divergentes. Mientras que Estados Unidos muestra señales de fortaleza que podrían seguir impulsando su crecimiento, otras economías enfrentan incertidumbre política y una posible desaceleración. La inflación y las políticas monetarias tienen impactos distintos según la región: en Estados Unidos, la fortaleza del dólar y las tasas de interés elevadas podrían encarecer el financiamiento externo y generar salidas de capital en los mercados emergentes, mientras que, en economías con inflación controlada, la reducción de tasas podría estimular el crecimiento. En cuanto a las materias primas, se espera que el precio del petróleo caiga un 2,6% en 2025, lo que beneficiaría a los países importadores, pero afectaría a los exportadores.

En el ámbito geopolítico y comercial, las nuevas barreras comerciales o aranceles podrían perjudicar a los exportadores asiáticos y europeos, aunque aquellos países con acuerdos comerciales más flexibles podrían beneficiarse si logran reposicionarse en las cadenas de suministro.

En definitiva, la economía mundial avanza en un escenario de desafíos estructurales y alta incertidumbre, donde las decisiones de política económica serán clave para garantizar la estabilidad y el crecimiento sostenido.

Áreas de conflicto internacionales

Las áreas de conflictos geopolíticas internacionales vienen dadas principalmente por los conflictos palestino-israelí y Rusia-Ucrania. Recientemente, y en el marco de una política proteccionista y de "aliados" la posición de Estados Unidos podría acelerar la conclusión del conflicto entre rusos y ucranianos; una disminución o directamente la falta de ayuda de Estados Unidos a Ucrania, pone en vilo la región, y obliga a Europa a tomar cartas en el asunto si quiere mantener su posición de aliado de Ucrania contra Rusia.

El otro conflicto, el palestino-israelí en Franja de Gaza, dejando de lado el enfoque humanitario, parecería estar en una etapa de disminución cuando no cese de hostilidades, sin concreciones respecto al futuro de la región del conflicto cuando finalice.

Contexto Político latinoamericano:

La región continúa atravesando un contexto político similar al de 2023. En Argentina, el gobierno libertario liderado por el presidente Javier Milei sigue marcando una diferencia con el resto de América Latina, donde predominan administraciones de izquierda con una fuerte tendencia al socialismo. Países como Chile, Brasil, Venezuela y la mayoría de las naciones de Centroamérica mantienen esta orientación política.

Cabe destacar que en Uruguay se celebraron elecciones recientemente, resultando en el retorno de un gobierno de izquierda, reforzando así la inclinación predominante en la región hacia ese

espectro ideológico. Principalmente, el gran interrogante es como continuará el Mercosur, con Argentina muy cerca de cerrar acuerdos con EEUU.

PANORAMA NACIONAL

El Gobierno Nacional ha logrado bajar la inflación a niveles record dentro de los últimos 20 años. Para el FMI se sentaron las bases para una recuperación económica en el 2025, y por eso mismo, prevén un crecimiento anual del 5%, impulsado por la demanda interna, la estabilidad macroeconómica y la desregulación de mercados. Y con el drástico descenso de la inflación, la recuperación del consumo. Asimismo, después de la sequia del 2023, las exportaciones se han recuperado ampliamente.

Queda pendiente a nivel nacional (y provinciales), una reforma impositiva que incluya no solo la eliminación de impuestos totalmente recesivos sino que también la simplificación del sistema tributario a nivel de jurisdicciones. Esto incluye naturalmente una reforma laboral que mejore las condiciones de contratación y permanencia y las asemeje a lo que economías de mercado legislaron hace años.

Además, siempre un tema presente, es la eliminación del cepo, que el Gobierno Nacional lo sabe y reconoce como tema pendiente, y el precio actual del tipo de cambio, que dada la inflación de los últimos meses de 2023 y los primeros de 2024 parece inevitable pero que el Gobierno Nacional no reconoce como tema.

LA SOCIEDAD



Historia (fecha de constitución, evolución y antecedentes relevantes)

Madero Harbour SA (MH) es una desarrolladora en Dique 1 de Puerto Madero fundada en Noviembre de 1992, propietaria de un terreno de 20ha. en ese barrio adquirido en 1994.

Historia de desarrollos

Período 1995-2005:

Desarrolló, construyó y vendió el edificio MALECON (hoy reconocido por su cartel de Galeno) en la cabecera del Dique 1, de oficinas y basamento comercial.

Se propuso una estrategia de espera, para dar lugar a la finalización del desarrollo del resto de los Diques de Puerto Madero 1, 3 y 4, con el objeto de valorizar las tierras del Dique 1.

Vendió 12 ha. del total de 20 ha. para consolidarse en el actual terreno y terminar de consolidar la Sociedad con el cumplimiento de diversos compromisos asumidos con la Corporación Antiguo Puerto Madero.

Invirtió en la construcción de calles y un parque, dándole al Dique la fisonomía que actualmente tiene.

Realizó las inversiones necesarias para la implantación de servicios públicos esenciales: luz, agua, gas, tendido de la red cloacal, etc.

Período 2006-2012

En diciembre de 2009 se completó la construcción de la primera torre de oficinas WTC I (internamente denominada como T1), consistente en 20 pisos de oficinas de aproximadamente 600 metros cuadrados de planta. El edificio fue vendido en su totalidad, conservando MH, 300 metros cuadrados en el 3° piso del edificio, para uso comercial, y que será unido al centro comercial como local comercial para el completamiento del mismo.

A mediados de 2013 se finalizó la torre de oficinas WTC II (internamente, T5) edificio de similares características métricas y de igual fisonomía exterior a WTC I y el edificio Harbour Residences (T11) sobre calle Lola Mora, pegado a WTC I. De este último edificio, el grupo conserva la UF 1007 en el 10° piso de 400 metros cuadrados más terraza y la UF 1003, del mismo piso de 123 metros cuadrados, ambas en renta.

Los tres edificios fueron construidos conjuntamente con un basamento comercial y tres subsuelos de cocheras. Los subsuelos 3° y 2° de calle Lola Mora, fueron construidos para la venta conjuntamente con los edificios de oficinas y vivienda terminados; el 1° subsuelo, es explotado por MH como renta, teniendo cocheras alquiladas en forma particular y 80 cocheras para el uso vinculado a Jumbo Madero Harbour.

Asimismo, el 2011, finalizó el local que ocupa Jumbo Madero Harbour, con un alquiler mínimo mensual de U\$S 30.000 (o el 3.5% de la venta si es superior a ese mínimo) por 20 años.

Período 2013 – 2017:

En este período se inició y finalizó, el desarrollo y la construcción de los edificios WTC III (T2) y WTC IV (T4) de oficinas y Harbour House, sobre la Avenida Juana Manso. Los edificios WTC finalizados en este período y las 72 residencias de Harbour House, también implicaron la construcción de tres subsuelos de cocheras y locales comerciales como parte del centro comercial en desarrollo.

Se inició además la construcción de Harbour Tower en este período, una torre de 54 pisos, con 214 unidades funcionales de vivienda y más de 400 cocheras, segunda más alta de Argentina, diseño del prestigioso arquitecto Carlos Ott con proyecto de Urgell-Penedo-Urgell.

Periodo 2018-2024:

En julio de 2019, se cedió fiduciariamente la torre Harbour Tower a un fideicomiso de administración cuyo fiduciario actualmente es Banco De Valores (VALO), y MH como beneficiaria total.

Además, se inició la construcción y venta de Osten Tower sobre la calle Camila O'Gorman, un edificio de 160 unidades funcionales de vivienda y cocheras.

Se dio impulso al basamento comercial, contando en este período con la incorporación de locales comerciales:

Osten restaurant

100 (discoteca)

Frenesí

Le pain quotidien

Raiz (restaurante vegano vegetariano)

Norimoto

Fontenla

Patagonia Flooring

A estas propuestas, se suman las que ya existen: Jumbo Madero Harbour y Madero Point.

Además, Ginevra Realty, la comercializadora del grupo.

Actividad de venta

La Sociedad desarrolla sus inmuebles sobre su propio terreno, construyendo con contratos con las principales firmas del mercado, como ser, Constructora Sudamericana S.A., Caputo S.A. (hoy GCDI), en lo que refiere a construcción de hormigón y obra húmeda, Obras Metálicas S.A., en courtin wall, Acontec y Somarfer en eléctrico, SDA S.A. en termomecánica, entre otros.

Los edificios se desarrollan desde antes del anteproyecto arquitectónico, con una idea interna, y luego con el anteproyecto y proyecto a cargo de arquitectos locales de los estudios más importantes de Argentina y del mundo, como ser Pfeifer Zurdo Arquitectos, Urgell Penedo Urgell, Carlos Ott, RTKL – Carlson Int., entre otros.

El proceso de un edificio ya sea de oficinas o viviendas e incluyendo en ambos casos cocheras, tiene una duración aproximada de entre 3 y 5 años, dependiendo de la complejidad y tamaño del edificio, resultando menor a 3 años respecto al completamiento restante del centro comercial, cuyo plazo aproximado de completamiento es de 1,5 años, o mayor a 5 años, si se considera por ejemplo Harbour Tower; Osten Tower tiene un ciclo total de 3 / 3,5 años desde la idea hasta la entrega de UF. Mientras que los edificios están en construcción, el costo se carga a Bienes de cambio, incluyendo el terreno que ocupan, y los ingresos por ventas, se contabilizan como Anticipos de clientes; al momento de la entrega, los anticipos se contabilizan como venta, y los bienes de cambio como costo. Es por esto que, los balances de la Sociedad, mientras se está desarrollando y construyendo el edificio, no tienen ingresos por ventas en los períodos intermedios, registrando todo el resultado al momento de la entrega de las UF. Es decir, la estacionalidad está dada por el tiempo de desarrollo de los edificios.

Actividad de renta

Es de estacionalidad mensual, ya que se corresponde con los alquileres mensuales de cocheras y locales propios, además de depósitos y bauleras.

Comercialización

La comercialización de inmuebles y locales y cocheras se realiza a través de la Sociedad Ginevra Realty, aunque otras firmas han comercializado los edificios, con un esquema de comisiones regulado que permite la venta y la participación en la misma de los principales jugadores del mercado en ese sentido.

Administración

La administración de la Sociedad se lleva a cabo a través de un Directorio compuesto por miembros de la Familia Ginevra y en segunda línea un grupo de profesionales de distintas áreas con años de experiencia en la Cia.

Mercado (situación del sector y perspectivas, actuales competidores, market share)

Situación del sector y perspectivas

Los desarrollos de la Sociedad se encuadran dentro de lo que se define como “reserva de valor”, por lo que, a lo largo del tiempo, sus productos se comercializaron regularmente. Desde noviembre de 2023, dado el incremento inflacionario y el estancamiento del dólar, ha habido un fuerte incremento del costo de las obras en dólares. Como respuesta a esto, la Sociedad está revisando sus precios de venta en dólares, dado que debe traducir a precio este incremento en el costo, qué de todas formas, debe ser avalado por los compradores.

Es importante destacar, qué en esta ecuación, la Sociedad tiene su terreno desde hace mas de 30 años, por lo que a diferencia de otros desarrolladores, no está tan expuesta a los vaivenes de la economía argentina.

Sin perjuicio de esto, un incremento en los precios de venta y/o un acomodamiento del tipo de cambio para asemejarlo a la inflación, podrían ser necesarios para reacomodar la actividad en los próximos meses.

Actuales competidores y market share

El mercado en el que opera la Sociedad es el de viviendas y oficinas premium. Dado que la Sociedad desarrolla y construye en su propio terreno, no es comparable a otras Compañías que realizan estas actividades parcialmente o en terrenos adquiridos con la participación de inversores. De la misma manera, esas Compañías, no tienen metros para explotación propia, por lo que tampoco podría asimilarse MH a una de ellas. En principio el esquema de desarrollo de la Sociedad es único, con personal propio, en su propio terreno y subcontratando empresas de 1°

nivel para la construcción. Por nivel de actividad en sus segmentos, podría decirse que es una de las tres principales Compañías.

Productos (marcas, ventajas diferenciales, canales de distribución)

Las marcas con las que cuenta la Sociedad son las mencionadas más arriba en cuanto a los nombres de sus edificios. Sustancialmente, las marcas con las que se identifica al desarrollo (principales) son:

Word Trade Center (WTC)

Osten Tower y Osten Restaurant

Harbour Tower

Jumbo Madero Harbour

RIESGOS ASOCIADOS

La Sociedad con su actividad está expuesta a diversos riesgos que son inherentes a la industria del desarrollo inmobiliario y la construcción. Entre ellos pueden mencionarse algunos que son determinantes para la actividad:

Riesgos asociados a la tasa de interés y crediticios

En lo operacional, el riesgo crediticio de la Sociedad y sus proyectos está ligado tanto a la capacidad financiera de sus clientes como de sus proveedores, a los cuales se les ha pagado anticipos para cumplir con sus compromisos contractuales. Más allá del análisis crediticio que se realiza, la permanencia en el mercado y el know how de los proveedores también se considera en el análisis a fines de resguardarse de este tipo de riesgos. Respecto a los clientes por compraventa de las unidades, habitualmente se acuerda un plan de pagos que comienza con la firma del boleto de compraventa y que finaliza con la entrega de la unidad, e incluye multas que actúan como resguardo en caso de incumplimiento del comprador, llegando incluso a la posibilidad de recuperar la unidad funcional y no entregarla en caso que ello suceda.

Respecto al manejo de excedentes de fondos, la Sociedad ha tenido siempre un manejo conservador, buscando en primer término cubrir la desvalorización del dinero, privilegiando siempre los compromisos asumidos por las obras.

La Sociedad ha contraído préstamos y tiene pasivos, sujetos a distintas tasas de interés. Los pasivos relacionados con préstamos remuneran un interés de mercado y se han tomado con los principales bancos del mercado o en su caso, mediante la emisión de obligaciones negociables garantizadas por una Entidad de primer nivel. La Sociedad tiene otro pasivo actual, que no devenga intereses, es con un exaccionista, y es de largo plazo, representando de todas formas, un porcentaje menor del pasivo actual de la Sociedad (sin incluir el impuesto diferido pasivo) a noviembre de 2024.

Riesgos asociados a los aumentos de costos de construcción

La mayoría de los contratos de construcción y/o servicios que contrata la Sociedad se ajustan por el Índice de variación de precios de la construcción publicado por la Cámara Argentina de la

Construcción (comúnmente denominado índice CAC), sea dicho índice nivel general o específicamente aquel que indica la variación de los precios de los materiales o mano de obra, tal como es usual en la industria de la construcción. Este índice medido de año a año, generalmente finaliza con un desenvolvimiento parecido a la inflación, aunque en meses aislados puede estar por debajo o por encima. La Sociedad realiza su proyección de costos totales siempre teniendo en cuenta el desenvolvimiento de este índice, lo que le permite minimizar el efecto de los cambios en el tiempo de construcción de sus obras. Sumado a esto, un importante porcentaje de las ventas se realizan con la misma cláusula de ajuste que los costos de construcción, lo que minimiza aún más los efectos de la misma.

Riesgos asociados de acceso al financiamiento

Durante toda la existencia del proyecto, la Sociedad ha tenido acceso al crédito bancario en mayor y menor medida, con mejores o peores tasas, pero siempre con un cumplimiento impecable de los mismos, gracias a la previsión y constante evaluación que realiza.

Sin embargo, la no obtención de crédito accesible y de largo plazo, infrecuente en el mercado financiero argentino, repercute en el tiempo y los costos de los proyectos que lleva adelante la Sociedad. La mayoría de sus proyectos requieren de tasas y tiempos de amortización que no pueden obtenerse en el mercado financiero argentino desde hace décadas, por lo que la falta de acceso al financiamiento es un riesgo ligado directamente al negocio de la Sociedad.

Riesgos asociados al tipo de cambio

Algunos de los contratos de construcción y/o servicios, cuyos componentes son materiales o equipos, y las provisiones de muebles de cocina y revestimientos son importados, se pactaron en dólares o euros y por tanto quedan sujetos a la cláusula de ajuste tipo de cambio, además de los gastos e impuestos de importación. La Sociedad realiza su proyección de costos totales siempre teniendo en cuenta el desenvolvimiento del tipo de cambio, minimizando los efectos de una posible devaluación. Adicionalmente, un importante porcentaje de sus ventas las pacta en dólar billete.

NUESTROS DESARROLLOS

HARBOUR TOWER

Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Luxury Apartment

La Sociedad a través del mencionado Fideicomiso, está construyendo un edificio residencial Harbour Tower (T8), de características únicas, diseñada por el prestigioso arquitecto internacional Carlos Ott, siendo considerado el mejor proyecto de Argentina y Latinoamérica, tanto por su diseño como por sus características constructivas, habiendo recibido numerosos premios internacionales en ese sentido.

El 10 de Julio de 2019 la Sociedad, en carácter de Fiduciante y Beneficiaria Final, celebró un contrato por el cual constituyó un fideicomiso financiero privado inmobiliario de administración denominado LUXURY APARTMENT con una vigencia de 30 años a partir de la fecha de su creación, con el fin de llevar el desarrollo, explotación y/o venta del proyecto de Harbour Tower (T8), situada con frente en la calle Lola Mora esquina Julieta Lanteri. Posteriormente, Madero

Harbour cedió también al Fideicomiso la unidad funcional 302 identificada con el número 1007 del mismo edificio Harbour Residences, mediante la Escritura Pública de cesión de fecha 9 de Octubre de 2020, conservando la Sociedad el usufructo de la misma. Durante el ejercicio 2022, se realizó un cambio de Fiduciario, pasando Banco de Valores S.A. (VALO) a ser Fiduciario a partir del 19 de Julio de 2022.

Obra Harbour Tower

Finalizó cerca de finales de año 2024 el contrato de obra general con la empresa Constructora Sudamericana y se encuentran trabajando en instalaciones las Compañías SDA S.A., Tecnisud, Somarfer S.A. y, Obras Metálicas S.A. que prácticamente a la fecha de los presentes estados contables ha finalizando el courtin wall de las unidades funcionales y remate del edificio hasta el piso 55. Además, Otis está montando los ascensores principales y los de servicio.

Se compraron, asimismo, el 100% de los equipos de aire acondicionado LG y parte de los electrodomésticos panelables para las cocinas.

Se han importado directamente desde España los revestimientos de Dekton para la mitad de la torre, y se han comprado a la firma Move todos los artefactos sanitarios y griferías que son importados desde Alemania. Asimismo, se espera para principios de marzo de 2025 la llegada de los muebles de cocina Molteni que se afectarán a los primeros 22 pisos.

Se han comprado a proveedores locales los revestimientos de las áreas de servicios.

OSTEN TOWER

Se ha contratado a Constructora Sudamericana para la estructura completa de Hormigón armado de la torre, estimando la finalización del hormigón para mediados de 2025. Asimismo, se ha contratado a GCDI S.A. para las tareas de albañilería; dicho contrato está trabajando en los primeros pisos de departamentos. Además, SDA S.A., Tecnisud y Acontec ya se encuentran contratados y trabajando sobre los contratos de termomecánica, sanitaria y eléctrica, respectivamente.

La obra se encuentra actualmente en el hormigonado de la losa sobre el piso 21.

OSTEN TOWER II

Esta torre de aproximadamente 36 pisos, se encuentra en etapa de Proyecto, y se espera inminentemente las autorizaciones municipales para todo el edificio.

MASTER PLAN - PASEO COMERCIAL / MARRIOT (W)

Se está trabajando sobre el proyecto definitivo del Paseo Comercial, integrando lo ya construido al Master Plan y generando así el diseño definitivo y su completamiento.

Respecto al Hotel W, nuevas negociaciones con la marca, permitirán la extensión de plazos para la ejecución definitiva del mismo y el completamiento así del proyecto de usos mixtos en su conjunto.

PLANO DE MENSURA – ESCRITURACION DE UNIDADES FUNCIONALES

La Sociedad ha completado el trámite de plano de mensura y modificación de reglamento, y se encuentra en posibilidad de escriturar todas las unidades terminadas. Además, Rentas de la Ciudad de Buenos Aires emitió todas las partidas nuevas correspondientes a esas unidades. Por tanto, se completarán las escrituraciones de todas las unidades funcionales y complementarias de terceros y propias finalizadas, en los próximos meses.

INDICADORES GENERALES DEL EJERCICIO

Estructura Patrimonial

Al 30 de noviembre de 2024, la estructura patrimonial comparativa está conformada de la siguiente manera:

	30-11-2024	30-11-2023
Activo corriente	4.704.915.783	4.490.554.741
Activo no corriente	190.671.378.946	177.586.615.205
Total	195.376.294.729	182.077.169.946
Pasivo corriente	2.170.299.813	1.899.758.447
Pasivo no corriente	59.995.377.588	42.458.935.538
Total	62.165.677.401	44.358.693.985
Patrimonio Neto	133.210.617.328	137.718.475.961
Total	195.376.294.729	182.077.169.946

A continuación, se mencionan las variaciones más significativas respecto del ejercicio anterior, dentro de los rubros integrantes del activo y del pasivo: Es importante destacar que las cifras al 30 de noviembre de 2023, fueron re-expresadas en moneda homogénea del 30 de noviembre de 2024.

Activo:

1. Caja y bancos e Inversiones corrientes: el rubro disminuyó levemente si se lo compara con las cifras 2023 reexpresadas a moneda homogénea de noviembre de 2024; caja en ME ha disminuido su valor pero han aumentado los saldos de bancos en moneda extranjera. Los excedentes en fondos se invierten preferiblemente en acciones, bonos y fondos comunes de inversión, y cuando es posible, se emplean en el pago anticipado de contratos de obra.
2. Inversiones corrientes: el rubro aumentó en casi un 80% inclusive si se tiene en cuenta las cifras de 2023 reexpresadas. Fundamentalmente, debido a la colocación de las cobranzas de Osten Tower y porque sobre el cierre de ejercicio dicha Entidad había otorgado un préstamo que en parte se había colocado en la misma Entidad.

3. Créditos por ventas: el rubro se ha mantenido constante, debido a que refleja el corte de facturación aún no cancelada por clientes de Osten Tower más los fondos de alhajamientos próximos a cobrarse ya devengados sobre las unidad próximas a escriturarse.

En el no corriente de créditos por ventas se expone el crédito por metros adquiridos en Santa Cruz de la Sierra Bolivia a su valor de recupero.

4. Otros créditos:
a) Créditos con accionistas:

	2024	2023
Usufructo	10.815.084	27.898.188
Accionistas vinculados	1.828.640.345	1.401.845.707
Otros Créditos	42.093.497	45.593.387
Otros saldos documentados	289.976.070	265.333.041
Diversos	-	47.946.364
Total	2.171.524.996	1.788.616.687
Corrientes	118.999.121	131.753.457
No corrientes	2.052.525.875	1.656.863.230
Total / cruce con apertura	2.171.524.996	1.788.616.687

Usufructo: saldo remanente del viejo contrato de usufructo por acciones de 1998. La línea, si no se tiene en cuenta el efecto de la reexpresion de cifras 2023 a moneda constante de 2024, ha aumentado por el devengamiento de su interés anual; la tasa de intereses es menor a la tasa de inflación, por lo que en moneda constante 2024 el saldo tiene una disminución importante para este año.

Otros saldos documentados: se trata de un saldo por un prestamos en moneda extranjera, en cabeza del actual titular de las acciones. El saldo data de 2008 y su cancelación se produce por afectación de dividendos del accionista. Al 30 de noviembre de 2023 había quedado valuado al tipo de cambio de cierre Banco Nación oficial. El efecto de la reexpresión a moneda homogénea de 2024 produce el mismo efecto que la valuación del mismo al tipo de cambio de cierre Banco Nación oficial 2024. Por tanto, la variación prácticamente se explica con los intereses devengados, ya que no hubo cancelaciones.

Otros créditos: corresponde a un saldo en pesos anterior al 2022, que ha sido asumido por el tenedor actual de las acciones. El saldo devenga un intereses menor a la tasa de inflación, por lo que su saldo aparece disminuido. No hubo cancelaciones.

Accionistas vinculados: en el saldo corriente se incluyen saldos con Gnvgroup Uruguay S.A. por adelantos sobre accionistas, siendo Gnvgroup Uruguay el tenedor actual de las acciones. En el saldo no corriente se incluyen saldos por préstamos otorgados a accionistas por un total aproximado de U\$S 1.750.000 más sus intereses devengados.

El Directorio de la Sociedad se encuentra re negociando con estos accionistas, la cancelación de distintos saldos menores en pesos y la re-documentación de estos

préstamos, que en muchos casos son de antigua data y no fueron tomados por el tenedor actual de las acciones.

- b) Crédito con Sociedades controladas:
El saldo, tal como se explica en Nota 6 a los Estados Contables, se compone principalmente de una deuda del Fideicomiso Luxury Apartment por adelantos otorgados por Madero Harbour en su carácter de Fiduciante que devengan un intereses anual, y no se han producido cancelaciones.

- c) Prestamos financieros en Moneda extranjera

	2024	2023
Corrientes	248.726.434	483.598.419
No corrientes	290.152.440	1.100.569.630
Total	538.878.877	1.584.168.049

Corresponde a dos préstamos otorgados a terceros en 2023 que se han venido cobrando en tiempo y forma. Actualmente el saldo es de alrededor U\$S 500.000.- Estos prestamos fueron otorgados en pesos y se pactó cláusula de devolución en dólares, a efectos de producir mediante esa condición, una cobertura contra la variación del tipo de cambio y el cepo cambiario.

- d) Otros saldos corrientes:

	2024	2023
Prestamos financieros en moneda local	18.567.750	29.370.776
Anticipo a proveedores en ME	103.136.905	98.078.562
Anticipo a proveedores en pesos	145.153.861	-
Gastos a recuperar ABL	11.676.877	31.818.513
Anticipo honorarios directores y síndicos	26.434.693	21.734.651
Gastos a recuperar	509.873	1.356.415
Seguros	1.014.583	6.727.848
Otros prestamos en ME	36.901.706	-
Diversos	71.750.375	9.950.331
TOTALES OTROS CORRIENTES	415.146.623	199.037.096

- Los saldos de Gastos a recuperar ABL y Gastos a recuperar se mantienen constantes respecto a 2023; la disminución es producto de la reexpresión de los saldos 2023 a moneda constante de 2024. Se espera se produzca la cobranza de los mismos durante el año 2025, ya que son saldos vinculados a las escrituraciones de unidades funcionales.
- Prestamos financieros en ML: préstamo otorgado a la Cámara Inmobiliaria Argentina en 2023 con clausula de intereses pactada. No ha habido desembolsos en el ejercicio 2024, y se espera la cancelación de este saldo para los primeros meses de 2025.
- Anticipo a proveedores en ME y en pesos: corresponde a compras en el exterior de distintas provisiones. La parte en pesos está relacionada con los gastos locales adelantados y el saldo en dólares con los pagos ya realizados al proveedor del exterior. La llegada de estas provisiones se espera para el segundo y tercer cuatrimestre de 2025.

- Anticipo honorarios Directores y Síndicos: corresponde a los importes adelantados a Directores y Síndico por las tareas del ejercicio 2024 en niveles acordes a ejercicios anteriores.
- Seguros: se trata de la evolución de los seguros a devengar fundamentalmente de obra, que se pagan en cuotas pero adelantados.
- Otros préstamos en ME: corresponde al saldo del préstamos a un exaccionista que no quedó en cabeza del actual tenedor de las acciones. En 2023 se había expuesto en Saldos con Accionistas. El préstamos será cancelado en el primer semestre de 2025.
- Diversos: contiene préstamos de menor magnitud y a cobrar al contado o dentro del año 2025, entre ellos, préstamos al personal y préstamos a ex sociedades vinculadas.

e) Otros saldos no corrientes:

	2024	2023
Depósitos en garantía ME	14.119.000	13.389.290
Otros préstamos	10.114.265	-
Otros préstamos en ME	366.604.878	-
TOTALES OTROS NO CORRIENTES	390.838.143	13.389.290

- Depósitos en garantía: el saldo aumentó debido a la renta de varios espacios de oficina y locales comerciales que fueron pactados durante el presente año.
- Otros préstamos: corresponde a un saldo a cobrar a un Director renunciado.
- Otros préstamos en ME: corresponde a U\$\$ 363.515.- otorgados a la Sociedad Lyndos Investment vinculada a Madero Harbour S.A., propietaria de un terreno en desarrollo en la República Oriental del Uruguay.

f) Saldos impositivos:

	2024	2023
Crédito por impuesto a los débitos y créditos bancarios	65.948.929	53.247.815
Retenciones Impuestos a las Gcias.	45.540.936	9.028.170
Saldo a favor IVA	44.808.808	21.972.692
Saldo a favor IIBB	68.270.788	121.830.415
Otros créditos fiscales	613.640	1.758.453
Impuesto a la GMP	3.732.425	19.982.165
Prevision para créditos fiscales irrecuperables	(3.732.425)	(19.982.165)
Impuestos a recuperar	4.306.600	11.456.848
TOTALES IMPOSITIVOS	229.489.701	219.294.393

- Crédito por impuesto a los débitos y créditos bancarios y retenciones impuesto a las ganancias, aumentan conforme la actividad de la Sociedad se incrementa. Dado que estos saldos sólo pueden usarse como pago a cuenta de algunos impuestos, y la sociedad tiene quebrantos impositivos en el impuesto a las ganancias y saldo a favor de IVA en algunos meses, se ralentiza la utilización de los mismos.
- Saldo a favor IVA: al cierre del ejercicio y producto de las compras y producción de bienes de cambio este saldo era crédito. Este efecto se ha revertido en los siguientes meses (diciembre y los transcurridos de 2025) debido a las ventas de UF.

- Saldo a favor IIBB: saldo que se produce recurrentemente y luego es utilizado debido a que durante algún trimestre se producen retenciones SIRCRES.
 - Impuesto a la ganancia mínima presunta: saldo no prescripto del viejo impuesto que ha sido de todas formas provisionado por la Sociedad.
 - Impuestos a recuperar: no tuvo variación (si se considera sin el efecto de la reexpresión de estados contables a moneda homogénea). Se siguen realizando gestiones para su devolución o toma de pago a cuenta.
5. Bienes de cambio: El rubro contiene las altas correspondientes a la inversión en Osten Tower, por lo que hasta el momento de la entrega del edificio será un rubro en aumento constante.
 6. Propiedades de inversión: El rubro se mantuvo similar al 2023, si se lo considera reexpresado a moneda constante de 2024. Sin embargo, por línea, hubo una importante inversión en EUM Madero Harbour y en Obras en curso Madero Harbour, principalmente debido a Anteproyecto y Proyecto del Centro Comercial, y una baja de otros inmuebles por la venta del departamento de calle Zabala, pero principalmente por la desvalorización de las unidades funcionales cocheras Malecón, conforme el último precio de mercado obtenido (el precio de tasación es en dólares y la inflación evolucionó muy por encima de la evolución del tipo de cambio).
 7. Participaciones en otras Sociedades: el rubro concentra la inversión en Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Luxury Apartment desde septiembre de 2019, fecha en que se hizo la cesión fiduciaria de bienes y pasivos, tomado con el 100% del Valor Patrimonial Proporcional sobre los EECC de dicho Fideicomiso. En la exposición, el rubro tiene neteando el impuesto diferido asociados a los bienes cedidos.

Pasivo:

1. Deudas comerciales: El aumento, si no se considera la reexpresión de estados contables a moneda homogénea de 2024, corresponde a la mayor actividad producto del avance del edificio Osten Tower. Todos los pasivos comerciales corresponden a facturas del último mes cuyo vencimiento no operó al cierre del mes de noviembre de 2024.
 2. Préstamos: El rubro ha aumentado, fundamentalmente debido a la toma en los últimos días del ejercicio de un préstamo hipotecario con Banco Galicia conforme se expone en la nota 8.
- La política de la Sociedad a partir del año 2024 es financiarse con grandes Entidades y con el mercado de capitales apostando al acompañamiento de una Entidad en particular, pudiendo lograrlo dado su regularización accionaria iniciada en 2022, que le ha permitido crecer en su reputación.
3. Remuneraciones y cargas sociales: el rubro ha aumentado debido a la incorporación de personal que presta servicios a Osten Tower y a Harbour Tower, habiéndose incrementado en un 400% la nómina desde noviembre de 2021.

4. Cargas fiscales:

a) Impuesto diferido pasivo: El aumento, sin tener en cuenta la reexpresión de saldo a moneda homogénea de noviembre de 2024, se debe principalmente al impuesto pasivo generado por la valuación contable ajustada por inflación con respecto al histórico impositivo principalmente. Dada la inflación del año 2024 (sobre todo sobre el final de 2023 y principios de 2024), y en general, la diferencia que genera por el no ajuste impositivo de bienes (se ajustó por última vez en los 90) el pasivo por impuesto diferido se ha multiplicado exponencialmente.

b) Planes AFIP y ABL: el saldo ha disminuido producto del pago en tiempo en forma de los planes de pago. Los planes de facilidades ABL fueron cancelados y los de AFIP continúan abonándose en tiempo y forma, quedando un remanente menor corriente.

5. Anticipos de clientes: corresponde a los anticipos abonados en el ejercicio por los compradores de Osten Tower; el rubro ha aumentado exponencialmente debido al nivel de ventas del ejercicio 2024.

6. Otras deudas: el principal pasivo del rubro corresponde a la deuda registrada corriente y no corriente por el acuerdo judicial de desistimiento de juicios societarios con un exaccionista. Este acuerdo, permitió el cierre (desistimiento) de todas las demandas iniciadas contra la sociedad y sus directores por este ex accionista.

Estructura de Resultados:

Al 30 de noviembre de 2024, la estructura de resultados está conformada como se expone a continuación.

	2024	2023
Ganancia bruta	966.732.936	888.691.413
Gastos	(2.383.484.835)	(2.337.286.296)
Resultados financieros y por tenencia	20.929.780.776	28.753.693.052
Ganancia operativa	19.513.028.877	27.305.098.169
Resultado participación	(6.435.048.142)	5.106.826.289
Otros egresos netos	(19.642.662)	(3.318.948.763)
Ganancia antes de impuesto a las ganancias	13.058.338.073	29.092.975.695
Impuesto a las ganancias	(17.566.196.706)	(13.976.524.397)
(Pérdida) Ganancia neta del ejercicio	(4.507.858.633)	15.116.451.298

La variación de los principales ítems es la siguiente.

1) Resultado bruto:

El resultado bruto ha aumentado más que la inflación debido a un aumento en la locación de metros cuadrados propios de la Sociedad. Dado que no se exponen las ventas de boletos hasta tanto no se produce la entrega de la posesión de las unidades funcionales, las operaciones de ventas corresponden a alquileres de espacios propios oficinas, locales comerciales y cocheras.

2) Gastos operativos: Han evolucionado muy similares a la inflación, por lo que cuantitativamente no han tenido variación.

3) Resultados financieros y por tenencia:

Contiene el resultado por exposición a la inflación REPCAM. Además, diferencia de cambio e intereses, ganados y perdidos.

4) Resultado participación permanente en sociedades:

Contiene principalmente el 100% del resultado de Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Luxury Apartment. Es la principal variación negativa en el resultado del ejercicio junto con el efecto de la línea impuesto a las ganancias. El resultado del Fideicomiso fue negativo debido al fuerte impacto de la inflación en el impuesto diferido, al igual que en el caso de la Sociedad.

5) Impuesto a las ganancias:

El aumento del rubro se debe al registro del impuesto diferido pasivo generado por el ajuste por inflación contable y la valuación impositiva de bienes. Dado que la inflación del ejercicio 2024 fue exponencialmente crítica, y que impositivamente se sigue sin ajustar por inflación desde el año 1992, el efecto del impuesto diferido producto del ajuste por inflación en el rubro propiedades de inversión ha afectado el resultado de la Sociedad y de la Entidad controlada Luxury Apartment, generando un resultado negativo en ambos balances.

Principales indicadores presentados en forma comparativa

De acuerdo con las cifras que surgen de los Estados Contables elaborados al 30 de noviembre de 2024, la mayoría de los índices muestran un comportamiento similar al ejercicio anterior. El índice de solvencia, aunque continúa en márgenes ampliamente favorables, se ha reducido principalmente por el aumento del pasivo en las líneas anticipos de clientes, prestamos e impuesto diferido. El mismo efecto produjo el aumento del pasivo, en el índice de endeudamiento.

		30/11/2024	30/11/2023
SOLVENCIA	ACTIVO	3.14	4.10
	PASIVO		
ENDEUDAMIENTO	PASIVO	0.47	0.32
	PATRIMONIO NETO		
LIQUIDEZ CORRIENTE	ACTIVO CTE	2.17	2.36
	PASIVO CTE		

LIQUIDEZ ACIDA	CAJA Y BCOS+INV		
	<u>+ CRED A COBRAR</u>	1.26	1.24
	PASIVO CTE		
RAZON PN /ACTIVO	<u>PATRIMONIO NETO</u>	0.68	0.76
	ACTIVO		

HECHOS POSTERIORES

Tal como se menciona en Nota 15 a los Estados Contables, el 3 de diciembre de 2024 la Sociedad emitió obligaciones negociables pyme garantizadas logrando la colocación total de la emisión. Este hito se produce después del reordenamiento societario llevado a cabo y sin lugar a dudas es la consecuencia del mismo. Esta es la primera vez que la Sociedad se financia en el mercado de capitales, y una de las pocas Sociedades que han logrado hacerlo en el marco de su negocio de Real Estate.

OBJETIVOS PARA EL PROXIMO EJERCICIO

Los objetivos para el año 2025 se sintetizan tres planes de acción concretos:

- a) Espacios comerciales. Respecto a los espacios disponibles, se planea para el próximo ejercicio el alquiler de todos los metros propios disponibles. Además, y en torno al shopping, se finalizará la etapa de concept desing y se prepará la documentación de Anteproyecto y Proyecto para la ejecución del mismo.
- b) Unidades funcionales. Respecto a la venta de unidades funcionales, se planea la entrega sobre finales del próximo ejercicio de unidades funcionales de Harbour Tower. Además, la venta de unidades funcionales de Osten Tower 2 y la venta de los metros residuales de Osten Tower 1, prácticamente vendida en su totalidad;
- c) Financiación en mercado de capitales. La Sociedad continuará con su política de financiamiento en Mercado de Capitales con el completamiento en una primera etapa de la ON garantizada hasta el límite del programa.

PALABRAS FINALES

El Directorio agradece la colaboración e integridad de todo su personal, proveedores, asesores externos y clientes, que comparten su visión de desarrollo y los invita a continuar acompañando este proyecto con el mismo optimismo durante el ejercicio que dio comienzo el 1º de diciembre de 2023.

El Directorio también quiere agradecer a los accionistas la confianza depositada en su gestión.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 25 de febrero de 2025.

EL DIRECTORIO

MADERO HARBOUR S.A.

Domicilio legal: Lola Mora 421, 3ª piso, Oficina 304 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Actividad principal:

Inmobiliaria, constructora, importación y exportación, hotelera y financiera

Fecha de inscripción en la Inspección General de Justicia:

Del Estatuto original:

2 de noviembre de 1992

De la última modificación al Estatuto:

1º de septiembre de 2020

Número de inscripción en la I.G.J.:

11014 del Libro 112 Tomo A de S.A.

Número de registro en la I.G.J.:

1.565.106

Duración del plazo social:

99 años desde su inscripción en la I.G.J.

Denominación de la sociedad controlante:

Beldora Argentina S.A.

Actividad principal de la sociedad controlante:

Inversión en emprendimientos inmobiliarios o de cualquier otro tipo, en sociedades de cualquier naturaleza, por cuenta propia, o en representación de terceros o asociada a terceros

Participación de la sociedad controlante sobre el patrimonio:

57,98%

EJERCICIO ECONÓMICO Nº 32
INICIADO EL 1º DE DICIEMBRE DE 2023

ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024

(presentados en forma comparativa con los estados contables correspondientes al ejercicio económico terminado el 30 de noviembre de 2023)

COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL
(en pesos)

6.000 acciones ordinarias nominativas no endosables con derecho a cinco votos por acción y de valor nominal \$ 1.000 c/u

...2024 y 2023.....
Suscripto e integrado

6.000.000

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro Informe de auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, Gonzalez y Asociados S.C.
Reg. De Asoc. Civiles de Prof. Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº8 Fº201


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A.
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 25/2/2025 se extiende en documento aparte


M.B. FERNANDA SORIA
Sindica


ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024
(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior- en moneda homogénea)
(en pesos – nota 2.2)

	...2024...	...2023...
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (nota 4.1)	658.789.323	790.213.673
Inversiones Temporarias (anexo I)	1.415.247.373	885.781.512
Créditos por ventas (nota 4.2)	657.478.653	672.855.810
Otros créditos (nota 4.3)	1.336.783.880	1.689.293.492
Bienes de Cambio (nota 4.4.)	636.616.554	452.410.254
Total del Activo Corriente	4.704.915.783	4.490.554.741
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inversiones (anexo I)	1.000	2.660
Participación en otras sociedades (anexo II)	61.573.959.239	60.783.692.883
Créditos por ventas (nota 4.2)	4.451.639.354	-
Otros créditos (nota 4.3)	2.737.823.058	2.782.278.998
Bienes de cambio (nota 4.4)	63.386.152.967	55.184.827.632
Propiedad de inversión (anexo III)	58.140.151.487	58.462.360.150
Bienes de uso (anexo IV)	162.789.404	154.590.445
Activos intangibles (anexo V)	218.862.437	218.862.437
Total del Activo no Corriente	190.671.378.946	177.586.615.205
TOTAL DEL ACTIVO	195.376.294.729	182.077.169.946
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Deudas comerciales (nota 4.5)	661.726.193	1.183.212.599
Préstamos (nota 8)	776.163.659	87.496.990
Remuneraciones y cargas sociales (nota 4.6)	199.771.172	150.732.151
Cargas fiscales (nota 4.7)	107.709.117	264.550.727
Otras deudas (nota 4.9)	424.929.672	213.765.980
Total de Deudas y del Pasivo Corriente	2.170.299.813	1.899.758.447
PASIVO NO CORRIENTE		
Préstamos (nota 8)	3.000.000.000	-
Cargas fiscales (nota 4.7)	27.097.205.929	25.405.240.231
Anticipos de clientes (nota 4.8)	27.821.413.468	14.646.563.863
Otras deudas (nota 4.9)	2.076.758.191	2.362.930.027
Provisión para contingencias (Nota 9)	-	44.201.417
Total de Deudas y del Pasivo no Corriente	59.995.377.588	42.458.935.538
Total del Pasivo	62.165.677.401	44.358.693.985
PATRIMONIO NETO (según estado respectivo)	133.210.617.328	137.718.475.961
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	195.376.294.729	182.077.169.946

Las notas 1 a 15 y los anexos I a VIII son parte integrante de estos estados contables.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro Informe de auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, Gonzalez y Asociados S.C.
Reg. De Asoc. Civiles de Prof. Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A.
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 25/2/2025 se
extiende en documento aparte


M.B. FERNANDA SORIA
Síndica


ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.
ESTADO DE RESULTADOS POR EL EJERCICIO ECONÓMICO FINALIZADO
EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024
(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior – en moneda homogénea)
(en pesos – nota 2.2)

	...2024...	...2023...
Ingresos por ventas y servicios (nota 4.10)	2.117.346.491	1.548.698.949
Costo de ventas y servicios (anexo VII)	(1.150.613.555)	(660.007.536)
Ganancia bruta	966.732.936	888.691.413
Gastos de comercialización (anexo VIII)	(649.964.908)	(585.829.781)
Gastos de administración (anexo VIII)	(1.733.519.927)	(1.751.456.515)
Resultados financieros y por tenencia, netos (nota 4.11)	20.929.780.776	28.753.693.052
Ganancia operativa	19.513.028.877	27.305.098.169
Resultado por participación en otras sociedades (nota 4.12)	(6.435.048.142)	5.106.826.289
Otros egresos netos (nota 4.13)	(19.642.662)	(3.318.948.763)
Ganancia antes de impuestos a las ganancias	13.058.338.073	29.092.975.695
Impuestos a las ganancias (nota 7)	(17.566.196.706)	(13.976.524.397)
(PERDIDA) / GANANCIA NETA DEL EJERCICIO	(4.507.858.633)	15.116.451.298

Las notas 1 a 15 y los anexos I a VIII son parte integrante de estos estados contables.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro Informe de auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, Gonzalez y Asociados S.C.
Reg. De Asoc. Civiles de Prof. Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201



GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A.
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 25/2/2025 se
extiende en documento aparte



M.B. FERNANDA SORIA
Síndica



ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO POR EL EJERCICIO ECONÓMICO FINALIZADO EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024
(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior)
(en pesos – nota 2.2)

	 Aportes de los propietarios.....		 Ganancias Reservadas.....				Total 2023
	Capital suscrito	Ajuste del capital	Reserva legal	Reserva para el desarrollo del Dique I	Reserva para el Desarrollo del Master Plan	Resultados no asignados	Total 2024
Saldos al inicio del ejercicio	6.000.000	5.401.225,165	5.407.225,165	3.723.861,396	96.256.266,031	15.116.451,298	122.602.024,663
Distribución resultados de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria del 18 de abril de 2024							
- Constitución de reservas (Perdida) / Ganancia neta del ejercicio				484.798.634	12.551.322,032	(15.116.451,298)	
					2.100.330,632	(4.507.858,633)	15.116.451,298
Saldos al cierre del ejercicio	6.000.000	5.401.225,165	5.407.225,165	4.208.660,030	108.787.588,063	132.311.250,796	137.718.475,961
					18.233.503,463	(4.507.858,633)	133.210.617,328
							137.718.475,961

Las notas I a 15 y los anexos I a VIII son parte integrante de estos estados contables.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro Informe de auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, Gonzalez y Asociados S.C.
Reg. De Asoc. Civiles de Prof. Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A.
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 25/2/2025 se extiende en documento aparte


M.B. FERNANDA SORIA
Sindica


ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL EJERCICIO ECONÓMICO FINALIZADO EL 30
DE NOVIEMBRE DE 2024
(presentado en forma comparativa – en moneda homogénea)
(en miles de pesos – nota 2.2)

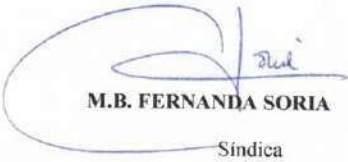
	...2024...	...2023...
VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Efectivo al inicio del ejercicio	1.675.995.185	1.860.619.867
Efectivo al cierre del ejercicio	2.074.036.696	1.675.995.185
Aumento (disminución) net del efectivo	398.041.511	(184.624.682)
Actividades operativas		
Ganancia del ejercicio	(4.507.858.633)	15.116.451.298
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades del ejercicio		
Depreciación de bienes de uso	54.381.695	40.678.107
Depreciación de propiedad de inversión	671.474.573	660.007.536
Impuesto a las ganancias devengado	17.566.196.706	13.976.524.397
Resultado por tenencia de propiedad de inversión	1.107.845.723	(105.846.689)
Resultados financieros	487.944.223	342.071.861
Resultado por participación en otras sociedades	6.435.048.142	(5.106.826.289)
Cambios en activos y pasivos operativos		
Variación en créditos por ventas	(4.436.262.197)	(473.593.780)
Variación en otros créditos	396.965.552	(2.729.820.271)
Variación en bienes de cambio	(8.385.531.635)	(5.853.573.685)
Variación en deudas comerciales	(521.486.406)	(1.010.884.673)
Variación en remuneraciones y cargas sociales	49.039.021	28.199.749
Variación en cargas fiscales	(16.031.072.618)	(18.488.215.393)
Variación en anticipos de clientes	13.174.849.605	11.147.984.482
Variación en otras deudas	(75.008.144)	2.472.680.121
Variación de provisión para contingencias	(44.201.417)	(240.490.524)
Flujo neto generado por las actividades operativas	5.942.324.190	9.775.346.247
Actividades de inversión		
Variación propiedad de inversión	(1.457.111.633)	(971.000.338)
Variación neta de inversiones no corrientes	(7.225.312.838)	(8.021.486.170)
Adquisición de bienes de uso	(62.580.654)	(161.825.732)
Flujo neto de efectivo generado aplicado a por las actividades de inversión	(8.745.005.125)	(9.154.312.240)
Actividades de financiación		
Variación neta en préstamos	3.200.722.446	(805.658.689)
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades de financiación	3.200.722.446	(805.658.689)
AUMENTO (DISMINUCION) NETO DEL EFECTIVO	398.041.511	(184.624.682)

Las notas 1 a 15 y los anexos I a VIII son parte integrante de estos estados contables.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro Informe de auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, Gonzalez y Asociados S.C.
Reg. De Asoc. Civiles de Prof. Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A.
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 25/2/2025 se
extiende en documento aparte


M.B. FERNANDA SORIA
Sindica


ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

1. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

Madero Harbour S.A. (en adelante, mencionada indistintamente como “Madero Harbour” o la “Sociedad”) es una desarrolladora inmobiliaria, cuyo principal activo es un terreno de aproximadamente 8 hectáreas en el Dique I de Puerto Madero en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en donde se concentran la mayor parte de sus desarrollos.

Además, la Sociedad posee emprendimientos en Santa Cruz de la Sierra – Bolivia y ha desarrollado mediante su participación en la sociedad Madero Capital S.A., otro terreno en el Dique IV de Puerto Madero, además de involucrarse en el Proyecto de Plaza Houssey a través de una participación en la Sociedad Lamp Investments S.A., y obtuvo la licitación por el desarrollo a través de una Unión Transitoria por el Autódromo Oscar Gálvez de la Ciudad de Buenos Aires.

Hasta la fecha, Madero Harbour ha desarrollado, construido, finalizado y entregado las Torres WTC I, II, III y IV, de oficinas Triple A y las Torres Harbour House y Harbour Residences de unidades residenciales, además de cocheras y bauleras para esos edificios. Respecto a los espacios de renta, la Sociedad ha desarrollado y finalizado metros cuadrados de basamento comercial, cocheras, bauleras y locales, que son parte del desarrollo principal “The Shops at Madero Harbour”, según el siguiente detalle:

DENOMINACIÓN		M2 EDIFICABLES	M2 TORRE	M2 SUBSUELOS
EDIFICIOS	Edificio T1 – WTC I	21.262	14.674	6.588
	Edificio T2 – WTC III	5.350	3.230	2.120
	Edificio T3 – HH	17.778	13.538	4.240
	Edificio T4 – WTC IV	5.350	3.230	2.120
	Edificio T5 – WTC II	25.198	16.597	8.601
	Edificio T11 – HR	15.378	12.138	3.240
	Edificio T8 – HT	52.129	38.646	13.483
	Edificio T6 – Osten Tower	14.770	27.418	2.598
TOTAL		157.215	129.471	42.990
MALL	Construido totalmente	19.058	5.256	13.802
	Construido parcialmente	10.042	10.042	0
TOTAL		29.100	15.298	13.802

DENOMINACIÓN	Venta M2	Común M2	Propio M2	Uf n°	Cocheras (cant.)
Edificio T1 – WTC I	17.577	2.788	244	303	549
Edificio T2 – WTC III	24.417	4.061	0		
Edificio T3 – HH			0		
Edificio T4 – WTC IV			0		
Edificio T5 – WTC II	20.026	4.857	315	303	
Edificio T11 – HR (*)	12.068	2.080	1.230	1007+ 1003	80
Edificio T6 – Osten Tower	14.770	717	-	-	
Edificio T8 – HT(*)					292
TOTAL	88.858	14.503	1.789		
Construido totalmente	0	0	19.058	COCH.+ LOCALES	296
Construido parcialmente	0	0	10.042	LOCALES	0
TOTAL	0	0	29.100		

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201

El Informe de fecha 25/2/2025
se extiende en documento aparte


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776-9


M.B. FERNANDA SORIA
Síndica


ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024**

(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior – en moneda homogénea)
(en pesos – nota 2.2)

(*) Conjunto T8 cedido fiduciariamente al Fideicomiso Finan. Priv. Inmob. de Administración Luxury Apartment en Julio 2019. Harbour Tower en construcción 41.038 metros cuadrados totales.

(**) UF 1003 y UF 1007 cedidas fiduciariamente al Fideicomiso Finan. Priv. Inmob. de Administración Luxury Apartment en Julio 2019 y octubre 2020, respectivamente.

Osten Tower y Osten Tower II

En el lote sito en Puerto Madero, la Sociedad desarrolla edificios de venta y renta. Actualmente se encuentra construyendo OSTEN TOWER sobre la calle Camila O' Gorman próxima a WTC II, un edificio destinado a vivienda con 160 unidades funcionales más cocheras y bauleras, que suman aproximadamente 14.770 metros de venta, y con el que conjuntamente se construyen metros de centro comercial consistentes en 1° subsuelo de cocheras y locales comerciales. La venta de esta torre se inició durante el 2022.

El 2 de marzo de 2023, se firmó con Constructora Sudamericana S.A. el contrato de “Fundaciones y Estructura de Hormigón Armado hasta la losa sobre primer subsuelo y Completamiento de Estructura de Hormigón Armado en torre” dando inicio al cronograma de trabajos y tareas de construcción. A la fecha de cierre de los presentes estados contables, también se habían contratado diversas instalaciones, entre ellas, incendio, sanitario, termomecánica y eléctrica.

Asimismo, se dio inicio a los trabajos de Anteproyecto y Proyecto de Osten II, un edificio de similares características a Osten Tower I, con 34 pisos.

Hotel W - Marriott

Con fecha 21 de febrero de 2022, Promotora Fiduciaria S.A en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso Luxury Apartment cedió a Madero Harbour S.A los contratos relacionados al Hotel que habían sido cedidos a aquel fideicomiso por parte de Madero Harbour, por lo que a través de esta última cesión, los mismos volvieron a su suscriptor original. Entre estos contratos pueden mencionarse: i) Contrato de licencia y regalías; ii) Contrato de licencia de comercialización residencial; iii) Contrato de Operación; iv) Contrato de preapertura; v) Contrato de Prestación de servicios internacionales, entre otros.

Harbour Tower

Después de la finalización de Harbour Residences, la Sociedad comenzó el desarrollo y la venta de unidades de “Harbour Tower” (Torre 8) diseñada por el prestigioso arquitecto internacional Carlos Ott y con proyecto del Estudio Urgell – Penedo – Urgell. Este desarrollo, el más ambicioso realizado por la Sociedad y uno de los principales de Argentina y Latinoamérica, fue el eje principal de los trabajos de los últimos años de la Sociedad, relegando momentáneamente el proyecto de shopping hasta tanto se logre la financiación necesaria y las condiciones comerciales del mercado permitan su ejecución. Debido a esto, el Directorio de la Sociedad trabajó desde principios de 2019 en la posibilidad de separar, no solo administrativamente, sino también en cuanto al desarrollo y construcción, a Harbour Tower del resto de los proyectos de renta, a efectos de efectivizar dichas áreas, así como las obras y separarlas por rubros de acuerdo al destino de los bienes. Con esa finalidad, en Julio

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201

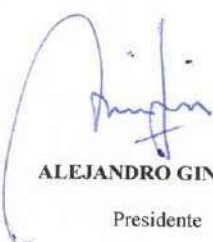

GASTÓN R. PALUDI
Socio

Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776-9

El Informe de fecha 25/2/2025
se extiende en documento aparte


M.B. FERNANDA SORIA

Síndica


ALEJANDRO GINEVRA

Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024

(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior – en moneda homogénea)
(en pesos – nota 2.2)

de 2019, firmó un contrato, en carácter de Fiduciante y Beneficiario Final con Promotora Fiduciaria S.A. como entidad Fiduciaria, por el cual creó el “Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Luxury Apartment” (Nota 12).

Con fecha 19 de julio de 2022, se designó a Banco de Valores S.A. -VALO- como nuevo Fiduciario afectado al proyecto Harbour Tower.

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES

A continuación, se detallan las normas contables más relevantes utilizadas por la Sociedad para la preparación de los presentes Estados Contables:

2.1. Preparación y presentación de los estados contables

Los presentes estados contables han sido preparados y expuestos de acuerdo con las Resoluciones Técnicas e Interpretaciones de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, adoptadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.) y la Inspección General de Justicia (“I.G.J.”), vigentes y aplicables a entidades no incluidas en el régimen de oferta pública de la Ley N° 26.831 y que no hayan optado por la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera o la Norma Internacional de Aplicación Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades.

2.2. Consideración de los efectos de la inflación

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

La inflación acumulada al cierre del presente ejercicio, se ubica por encima del 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con las normas contables profesionales mencionadas previamente, la economía argentina debería ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018. La FACPCE ha confirmado esta situación a través de la Resolución 539/18. A su vez, también confirmó que se prevé un método simplificado de presentación de información comparativa en un solo estado contable, según también lo establece conjuntamente la CD 107/18 CPCECABA en sus puntos 3.2 a 3.4, en consecuencia, haciendo ejercicio de dicha opción, la Gerencia de la Sociedad ha ajustado por inflación los presentes Estados Contables; dando cumplimiento a lo establecido en la Resolución General 10/2018 de la Inspección General de Justicia.

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201

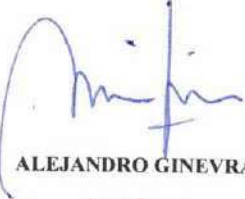

GASTON R. PALUDI
Socio

Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776-9

El Informe de fecha 25/2/2025
se extiende en documento aparte


M.B. FERNANDA SORIA

Síndica


ALEJANDRO GINEVRA

Presidente

3. CRITERIOS DE VALUACIÓN Y EXPOSICIÓN

A continuación, se detallan los criterios de valuación y exposición de mayor relevancia utilizados en la preparación de los estados contables, los que han sido aplicados uniformemente respecto del ejercicio anterior.

a) Activos y pasivos liquidables en pesos

Los activos y pasivos liquidables en pesos, sin cláusula de ajuste o indexación, han sido valuados a su valor nominal, segregando los componentes financieros implícitos, cuando éstos fueran significativos, y computando, cuando correspondiera, los intereses y componentes financieros devengados al cierre de cada ejercicio. El efecto de considerar los valores actuales de los activos y pasivos corrientes y no corrientes que no tuvieran asociados una tasa de interés o para los cuales no existiera una forma de compensación financiera contemplada ha sido considerado poco significativo.

b) Activos y pasivos en moneda extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera fueron registrados a los tipos de cambio aplicables o cotizaciones vigentes al último día hábil al cierre de cada ejercicio, segregando los componentes financieros implícitos, cuando éstos fueran significativos, y computando, cuando correspondiera, los intereses y componentes financieros devengados al cierre de cada ejercicio. El efecto de considerar los valores actuales de los activos y pasivos corrientes y no corrientes que no tuvieran asociados una tasa de interés o para los cuales no existiera una forma de compensación financiera contemplada ha sido considerado poco significativo.

Las diferencias de cambio fueron imputadas a los resultados de cada ejercicio.

c) Inversiones

- Inversiones temporarias:

Las inversiones fueron valuadas a su valor de cotización al cierre de cada ejercicio. Los resultados generados por estas inversiones han sido imputados al resultado de cada ejercicio.

- Inversiones no corrientes / Participación en otras sociedades:

- i. Corporación Argentina de Inmuebles S.A.: la participación ha sido valuada de acuerdo con el método del valor patrimonial proporcional en base a los últimos estados contables disponibles de dicha sociedad de fecha 31 de diciembre de 2024 y 2023. La sociedad se encuentra en liquidación.
- ii. Inversiones Dique Uno S.A. y Avaluar S.G.R.: han sido valuadas al costo de adquisición de las acciones, destacando que no existieron movimientos desde su adquisición.

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201


GASTON R. PALUDI
Socio

Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 25/2/2025
se extiende en documento aparte


M.B. FERNANDA SORIA

Síndica


ALEJANDRO GINEVRA

Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024

(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior – en moneda homogénea)
(en pesos – nota 2.2)

- iii. Madero Harbour S.A. – Madero Capital S.A. – UT: la participación ha sido valuada de acuerdo con el método del valor patrimonial proporcional en base a los últimos estados contables disponibles de dicha sociedad de fecha 30 de noviembre de 2024 y 2023. La sociedad está en liquidación.
- iv. Fideicomiso Financiero Privado de Administración Luxury Apartment: la participación ha sido valuado de acuerdo con el método del valor patrimonial proporcional, en base a los últimos estados contables disponibles al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

d) Propiedad de inversión

Se incluyen en este rubro las propiedades que se encuentren alquiladas a terceros a través de un arrendamiento operativo o se mantienen desocupadas con fin de acrecentamiento de valor a largo plazo, hasta su venta, con prescindencia de si ese destino de los bienes se corresponde o no con la actividad principal de la Sociedad.

- Terrenos:

El Directorio y la Gerencia de la Sociedad realizaron una valuación técnica de los terrenos de propiedad de Madero Harbour al 30 de noviembre de 2016. Dicha valuación fue practicada por peritos valuadores independientes de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas. El valor neto de realización de las propiedades de inversión fue determinado mediante el enfoque de mercado o ventas comparables, indagando sobre el mercado el nivel de precios de unidades similares o que permitiesen aplicar reglas de comparación por atributos de superficies, para hacer homogéneos los precios resultantes.

Al 30 de noviembre de 2024 y 2023, dicha valuación fue reexpresada conforme lo descripto en la Nota 2.2.

La valuación de los terrenos realizada según lo descripto más arriba no excede su valor recuperable.

- Emprendimiento de usos mixtos Madero Harbour:

Han sido valuados a su costo de construcción menos la depreciación acumulada al cierre del ejercicio reexpresado conforme lo descripto en la Nota 2.2. El costo de construcción incluye todas las erogaciones necesarias para poner los bienes en condiciones de ser utilizados económicamente. En el rubro se exponen las inversiones realizadas para el desarrollo del emprendimiento de usos mixtos denominado Madero Harbour.

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776-9

El Informe de fecha 25/2/2025
se extiende en documento aparte


M.B. FERNANDA SORIA
Síndica


ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024
(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior – en moneda homogénea)
(en pesos – nota 2.2)

- **Cocheras:**

Corresponden a cocheras ubicadas en el edificio Malecón, las cuales han sido valuadas a su valor neto de realización al 30 de noviembre de 2024 y 2023, el cual no difiere significativamente de su valor recuperable.

e) **Bienes de uso**

Los mismos están valuados a su costo reexpresado de acuerdo con lo indicado en la nota 2.2. menos la correspondiente depreciación acumulada.

La depreciación es calculada por el método de la línea recta, aplicando tasas anuales suficientes para extinguir los valores de los bienes al término de la vida útil estimada.

El valor residual registrado de los bienes de uso, considerado por actividad generadora de efectivo, no excede su valor de uso estimado en base a la información disponible a la fecha de emisión de los presentes estados contables.

f) **Activos intangibles**

Corresponden a los desembolsos por el diseño y registro de la marca “Madero Harbour” y el uso de la licencia “World Trade Center” reexpresados conforme lo descrito en la Nota 2.2.

El valor registrado al 30 de noviembre de 2024 y 2023, considerado por actividad generadora de efectivo, no excede su valor de uso estimado en base a la información disponible a la fecha de emisión de los presentes estados contables. Durante el presente año, el Directorio y la Gerencia de la Sociedad, se encuentra evaluando la contratación de un especialista en Marcas a efectos de determinar el valor de uso de los Activos Intangibles para el próximo cierre de ejercicio.

g) **Impuesto a las Ganancias y a la Ganancia Mínima Presunta**

La Sociedad determina el Impuesto a las Ganancias aplicando la tasa vigente del 25% sobre la utilidad impositiva del ejercicio. Asimismo, la Sociedad ha implementado el cálculo del Impuesto a las Ganancias por el método diferido. El método del Impuesto a las Ganancias diferido consiste en el reconocimiento 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 periodos en los cuales se produce la reversión de las mismas, considerando asimismo la posibilidad de aprovechamiento de los quebrantos impositivos en el futuro.

Conforme la legislación vigente, la Sociedad en su momento calculó y abonó el impuesto a la Ganancia Mínima Presunta (complementario del impuesto a las ganancias).

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201


GASTÓN R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 25/2/2025
se extiende en documento aparte


M.B. FERNANDA SORIA
Síndica


ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

El detalle de los créditos del impuesto a la ganancia mínima presunta no prescripto es el siguiente:

Año	Importe
2014	3.778.820
2015	3.732.425
Total	7.511.245

Al 30 de noviembre de 2024 y 2023, el Directorio y la Gerencia de la Sociedad han estimado que los créditos por impuesto a la ganancia mínima presunta no serán utilizados antes de su prescripción, por lo cual decidieron constituir una previsión por irrecuperabilidad.

h) Patrimonio neto

Las cuentas del patrimonio neto han sido reexpresadas de acuerdo con lo indicado en la nota 2.2.

i) Cuentas de resultados

Las cuentas de resultados se mantuvieron a sus valores nominales, excepto los cargos por activos consumidos (depreciaciones de bienes de uso, resultado por tenencia de bienes de cambio y propiedad de inversión y resultado por participación en otras sociedades), que se determinaron en función de los valores de tales activos reexpresados de acuerdo con lo indicado en la nota 2.2.

j) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por ventas de bienes y servicios se registran en el ejercicio en que opera el perfeccionamiento de las operaciones que las originan, reexpresados de acuerdo con lo indicado en la Nota 2.2.

k) Estimaciones

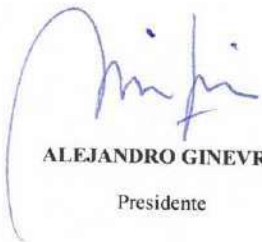
La preparación de los estados contables de acuerdo con las normas contables profesionales vigentes requiere que el Directorio y la Gerencia de la Sociedad efectúen estimaciones que afectan la determinación de los importes de los activos y pasivos (incluidas las provisiones para contingencias) y su reconocimiento y/o revelación a la fecha de presentación de los estados contables. Estas estimaciones incluyen, entre otras, la determinación de la cobrabilidad y recuperabilidad de los créditos por ventas y otros créditos, la determinación del valor recuperable de las inversiones, los bienes de cambio, la propiedad de inversión, los bienes de uso y los activos intangibles (incluyendo estimaciones sobre flujos de efectivo futuros), la determinación de las provisiones para gastos y la determinación y consideración de la exposición a contingencias. Las vidas útiles de los bienes de uso también son estimaciones significativas. Los resultados y los importes reales por los que finalmente son recuperados los activos o cancelados los pasivos pueden diferir de las estimaciones efectuadas para determinar los resultados y los importes por los que los activos y los pasivos y las contingencias son registrados y/o revelados en los presentes estados contables.

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 25/2/2025
se extiende en documento aparte


M.B. FERNANDA SORIA
Síndica


ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

4. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

	...2024...	...2023...
4.1. Caja y bancos		
Caja	785.101	4.140.371
Caja en moneda extranjera (anexo VI)	57.534.925	589.606.945
Fondos Fijos	240.001	159.622
Bancos	58.793.184	44.871.634
Bancos en moneda extranjera (anexo VI)	541.436.112	151.435.101
	658.789.323	790.213.673
4.2. Créditos por ventas		
<u>Corrientes</u>		
Comunes	436.821.948	350.856.028
Comunes en moneda extranjera (anexo VI)	95.126.763	90.210.342
Alquileres	94.139.567	94.184.210
Alquileres en moneda extranjera (anexo VI)	27.733.750	-
Valores a depositar	4.402.019	139.588.202
	658.224.047	674.838.782
Previsión para créditos incobrables	(745.394)	(1.982.972)
	657.478.653	672.855.810
<u>No Corrientes</u>		
Comunes en moneda extranjera (anexo VI)	236.997.500	-
Crédito Bolivia	4.214.641.854	-
Total	4.451.639.354	-

La evolución de la previsión para créditos incobrables es la siguiente:

Saldo al inicio del ejercicio	1.982.972	5.173.970
RECPAM	(1.237.578)	(3.190.998)
Saldo al cierre del ejercicio	745.394	1.982.972

4.3. Otros créditos

<u>Corrientes</u>		
Crédito con Accionistas (nota 5)	118.999.121	131.753.456
Sociedades controladas (nota 6)	328.948.673	667.652.434
Préstamos financieros en moneda extranjera	248.726.434	483.598.419
Préstamos financieros en moneda local	18.567.750	29.370.776
Anticipo a proveedores en moneda extranjera (anexo VI)	103.136.905	98.078.562

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201



GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776-9

El Informe de fecha 25/2/2025
se extiende en documento aparte



M.B. FERNANDA SORIA
Síndica



ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024
(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior – en moneda homogénea)
(en pesos – nota 2.2)

Anticipo a proveedores en pesos	145.153.861	-
Crédito por impuesto a los débitos y créditos bancarios	65.948.929	53.247.815
Gastos a recuperar ABL	11.676.877	31.818.513
Anticipos Honorarios directores y síndico	26.434.693	21.734.651
Retenciones Impuesto a las Ganancias	45.540.936	9.028.170
Saldo a favor – Impuesto al valor agregado	44.808.808	21.972.692
Saldo a favor – Impuesto a los Ingresos Brutos	68.270.788	121.830.415
Gastos a recuperar	509.873	1.356.415
Otros créditos fiscales	613.640	1.758.453
Seguros	1.014.583	6.727.848
Otros préstamos en moneda extranjera (anexo VI)	36.901.706	-
Diversos	71.750.375	9.950.331
	1.337.003.952	1.689.878.950
Previsión para otros créditos irrecuperables	(220.072)	(585.458)
	<u>1.336.783.880</u>	<u>1.689.293.492</u>

La evolución de la previsión para otros créditos irrecuperables es la siguiente:

Saldo al inicio del ejercicio	585.458	1.527.576
RECPAM	(365.386)	(942.118)
Saldo al cierre del ejercicio	<u>220.072</u>	<u>585.458</u>

<u>No corrientes</u>		
Impuesto a la ganancia mínima presunta (nota 3h)	3.732.425	19.982.165
Impuestos a recuperar	4.306.600	11.456.848
Depósitos en garantía en moneda extranjera (anexo VI)	14.119.000	13.389.290
Otros préstamos	10.114.265	-
Otros préstamos en moneda extranjera (anexo VI)	366.604.878	-
Préstamos financieros en moneda extranjera	290.152.440	1.100.569.630
Créditos con Accionistas (nota 5)	5.961.857	27.898.188
Créditos con Accionistas en moneda extranjera (nota 5 y anexo VI)	2.046.564.018	1.628.965.042
	2.741.555.483	2.802.261.163
Previsión para créditos fiscales irrecuperables	(3.732.425)	(19.982.165)
	<u>2.737.823.058</u>	<u>2.782.278.998</u>

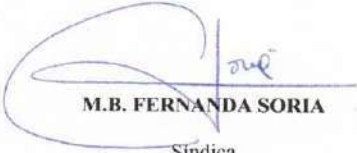
La evolución de la previsión para créditos fiscales irrecuperables es la siguiente:

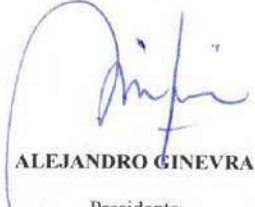
Saldo al inicio del ejercicio	19.982.165	71.970.184
Utilización	(3.778.820)	(7.601.073)
RECPAM	(12.470.920)	(44.386.946)
Saldo al cierre del ejercicio	<u>3.732.425</u>	<u>19.982.165</u>

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776-9

El Informe de fecha 25/2/2025
se extiende en documento aparte


M.B. FERNANDA SORIA
Síndica


ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024
(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior – en moneda homogénea)
(en pesos – nota 2.2)

4.4. Bienes de Cambio

<u>Corrientes</u>		
Materiales en tránsito	636.616.554	452.410.254
	636.616.554	452.410.254
<u>No Corrientes</u>		
Terreno OSTEN Tower	49.041.492.169	49.041.492.169
Obras en curso OSTEN Tower	14.145.200.015	6.112.895.047
Obra en curso Tower II	121.427.208	30.440.416
BC Otros costos incurridos	78.033.575	-
	63.386.152.967	55.184.827.632

4.5. Deudas comerciales

<u>Corrientes</u>		
Proveedores de servicios locales	164.629.445	735.500.404
Proveedores del exterior en moneda extranjera (anexo VI)	189.862.738	199.371.621
Facturas a recibir	223.279.510	200.369.486
Facturas a recibir en moneda extranjera (anexo VI)	83.954.500	47.971.088
	661.726.193	1.183.212.599

4.6. Remuneraciones y cargas sociales

<u>Corrientes</u>		
Sueldos y jornales	49.567.835	47.219.769
Provisión sueldo anual complementario y vacaciones	84.470.644	79.989.201
Cargas sociales a pagar	26.383.624	23.523.181
Retenciones sistema de seguridad social	39.349.069	-
	199.771.172	150.732.151

4.7. Cargas fiscales

<u>Corrientes</u>		
Saldo a pagar Impuesto al Valor Agregado	-	6.351.692
Retenciones de Impuesto sobre los Ingresos brutos	54.109.035	18.561.842
Retenciones de Impuesto a las Ganancias	17.553.827	322.184
Plan de Facilidades AFIP	36.046.255	239.315.009
	107.709.117	264.550.727

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 25/2/2025
se extiende en documento aparte


M.B. FERNANDA SORIA
Síndica


ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024
(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior – en moneda homogénea)
(en pesos – nota 2.2)

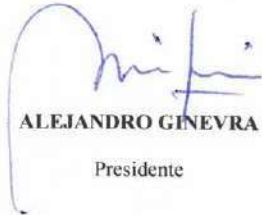
<u>No corrientes</u>		
Pasivo por impuesto diferido (nota 6)	27.097.205.929	25.355.343.836
Planes de facilidades de pago AFIP	-	49.896.395
	<u>27.097.205.929</u>	<u>25.405.240.231</u>
4.8. Anticipos de clientes		
Anticipos Osten Tower en Moneda extranjera (anexo VI)	14.189.534.519	5.530.056.962
Anticipos Osten Tower en Pesos	13.601.533.949	9.116.506.901
Reservas de UF en Moneda Extranjera (anexo VI)	30.345.000	-
	<u>27.821.413.468</u>	<u>14.646.563.863</u>
4.9. Otras deudas		
<u>Corrientes</u>		
Acuerdo judicial por desistimientos de juicios societarios en moneda extranjera (anexo VI)	404.600.000	191.807.630
Honorarios directores y síndico a pagar	2.428.401	6.460.275
Depósito en garantía	50.000	133.015
Depósito en garantía en moneda extranjera (anexo VI)	17.701.250	14.865.091
Diversos	150.021	499.969
	<u>424.929.672</u>	<u>213.765.980</u>
<u>No corrientes</u>		
Acuerdo judicial por desistimientos de juicios societarios en moneda extranjera (anexo VI)	2.023.000.000	2.301.691.560
Depósitos en garantía en moneda extranjera (anexo VI)	53.758.191	59.793.153
Valor Patrimonial Proporcional Corporación Argentina de Inmuebles S.A.	-	1.445.314
	<u>2.076.758.191</u>	<u>2.362.930.027</u>
4.10. Ingresos por ventas y servicios		
Ingresos por alquiler de locales comerciales	768.321.221	745.870.911
Ingresos por alquiler de cocheras	350.918.585	311.506.019
Ingresos por alquileres de UF	234.667.277	188.046.365
Ingresos por servicios prestados	9.183.607	292.811.405
Ingresos por Fondo de Alhajamiento	11.096.578	10.464.249
Ingresos por ventas de unidades funcionales y cocheras	4.096.764	-
Venta de materiales para construcción	739.062.459	-
	<u>2.117.346.491</u>	<u>1.548.698.949</u>

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776-9

El Informe de fecha 25/2/2025
se extiende en documento aparte


M.B. FERNANDA SORIA
Síndica


ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024
(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior – en moneda homogénea)
(en pesos – nota 2.2)

4.11. Resultados financieros y por tenencia, netos (incluye RECPAM)	20.929.780.776	28.753.693.052
	<u>20.929.780.776</u>	<u>28.753.693.052</u>
4.12. Resultado por participación en otras sociedades		
Fideicomiso Financiero Privado de Administración Luxury Apartment	(6.439.500.828)	5.097.404.326
orporación Argentina de Inmuebles S.A.	1.418.700	1.837.485
Madero Harbour S.A. – Madero Capital S.A. - UT	3.033.986	7.584.478
	<u>(6.435.048.142)</u>	<u>5.106.826.289</u>
4.13. Otros egresos, netos		
Contingencias	-	(3.364.843.788)
Resultado venta de bienes de uso	-	579.262
Recupero de Ingresos Brutos	-	45.315.763
Otros ingresos y egresos	(874.087)	-
Resultado venta de propiedades de inversión	(18.768.575)	-
	<u>(19.642.662)</u>	<u>(3.318.948.763)</u>

5. CREDITOS CON ACCIONISTAS Y SOCIEDADES CONTROLANTE Y VINCULADA

El detalle de los créditos es el siguiente:

	...2024...	...2023...
<u>Corrientes</u>		
Accionistas Vinculados (ii) (iv)	76.905.624	38.213.706
Otros Créditos (i)	42.093.497	45.593.387
Diversos	-	47.946.364
Total	<u>118.999.121</u>	<u>131.753.457</u>
<u>No corrientes</u>		
Accionistas Usufructo (i)	10.815.084	27.898.188
Accionistas Vinculados (ii) (iii)	1.751.734.721	1.363.632.001
Otros saldos documentados (anexo VI) (i)	289.976.070	265.333.041
Total	<u>2.052.525.875</u>	<u>1.656.863.230</u>

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201



GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 25/2/2025
se extiende en documento aparte



M.B. FERNANDA SORIA
Síndica



ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024
(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior – en moneda homogénea)
(en pesos – nota 2.2)

(i) Sociedad Controlante - Beldora Argentina S.A.

Al 30 de noviembre de 2024 y 2023 Beldora Argentina S.A., en su carácter de sociedad controlante es titular del 57.98% del paquete accionario de la Sociedad. Los saldos en créditos corrientes le corresponden a Beldora Argentina S.A. por ser la tenedora actual de acciones con deudas con la Sociedad, después de sucesivas compras recientes del paquete accionario de Madero Harbour S.A. El saldo en créditos no corrientes es de la misma naturaleza y corresponde a una deuda documentada en dólares que data del año 2008, y devenga un interés anual del 8%.

(ii) Sociedad Vinculada – Gnvgroup Uruguay S.A.

Al 30 de noviembre de 2024 y 2023 Gnvgroup Uruguay S.A., en su carácter de sociedad vinculada es titular del 20,22% del paquete accionario de la Sociedad. El saldo corresponde a un prestamos de U\$S 150.000 otorgado con fecha 27/04/2023 que devenga un interés del 12% anual y la suma de \$12.746.657 de impuestos a los bienes personales responsable sustituto del ejercicio 2022 (diciembre).

(iii) Accionista vinculado – Alejandro Ginevra

Al 30 de noviembre de 2024, Alejandro Ginevra es titular del 21.80% del paquete accionario de la Sociedad. El saldo corresponde a diversos préstamos otorgados por la Sociedad y a la asunción. de la deuda del anterior accionista Iván Ginevra.

(iv) Accionista vinculado - Iván Ginevra

Al 30 de noviembre de 2023 Iván Ginevra era titular del 2.00% del paquete accionario de la Sociedad. A esa fecha, el saldo corresponde a un préstamo otorgado por la Sociedad por la suma de U\$S 240.000.- al 12% anual, con vencimiento el 2/12/2024, de los que al 30/11/2023 se habían desembolsado U\$S 136.000 y la suma de \$1.617.778.- por impuesto a los bienes responsable sustituto del ejercicio 2022. Durante 2024, este accionista vendió su participación accionaria, quedando su deuda en cabeza del tenedor actual de las acciones.

(v) Saldos con Accionista y Sociedades controlante y vinculada

	...2024...	...2023...
Otros créditos corrientes		
Beldora Argentina S.A.	42.093.497	93.539.750
Gnvgroup Uruguay S.A.	76.905.624	33.909.932
Iván Ginevra	-	4.303.775
	<u>118.999.121</u>	<u>131.753.457</u>

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201



GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 25/2/2025
se extiende en documento aparte



M.B. FERNANDA SORIA
Síndica



ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024
(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior – en moneda homogénea)
(en pesos – nota 2.2)

Otros créditos no corrientes		
Alejandro Ginevra	717.748.077	-
Alejandro Ginevra (anexo IV)	854.064.718	1.078.407.503
Beldora Argentina S.A. (anexo IV)	289.976.070	265.333.041
Beldora Argentina S.A. en pesos	10.815.084	27.898.188
Gnvgroup Uruguay S.A. (anexo IV)	179.921.926	153.361.083
Iván Ginevra (anexo IV)	-	131.863.415
	<u>2.052.525.875</u>	<u>1.656.863.230</u>

6. SOCIEDADES CONTROLADAS - ART. 33 LEY 19.550

a) Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Luxury Apartment

Al 30 de noviembre de 2024 y 2023, Madero Harbour S.A. es beneficiaria del 100% de esta Entidad, cuyo objeto es la construcción y venta de las unidades funcionales de la Torre Harbour Tower (Ver Nota 12). Al 30 de noviembre de 2023, el Fideicomiso poseía el 19.80% de las acciones de la Sociedad.

b) Corporación Argentina de Inmuebles S.A.

Al 30 de noviembre de 2024 y 2023 Madero Harbour S.A. es titular del 99.72% del paquete accionario de Corporación Argentina de Inmuebles S.A. ("CADISA"). Por decisión de la Asamblea de Accionistas de CADISA de fecha 12 de diciembre de 2024 dicha Sociedad se encuentra en proceso de disolución y liquidación.

c) Madero Harbour S.A. – Madero Capital S.A. – UT

Al 30 de noviembre de 2024 y 2023, Madero Harbour S.A. posee una participación de un 70% en Madero Harbour S.A. – Madero Capital S.A. – UT, entidad que tenía a su cargo el desarrollo del proyecto Autódromo. Esta UT se encuentra en proceso de liquidación y disolución, dado que el contrato de cumplimiento marco de su proyecto fue rescindido.

d) Inversiones Dique Uno S.A.

Al 30 de noviembre de 2024 y 2023, Madero Harbour posee el 95% del paquete accionario de Inversiones Dique Uno S.A. Dicha sociedad fue constituida en la Provincia de Buenos Aires con fecha 22 de octubre de 2010 y su objeto era el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios. No ha realizado operaciones desde su constitución.

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 25/2/2025
se extiende en documento aparte


M.B. FERNANDA SORIA
Síndica


ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

e) Saldos con sociedades controladas

	...2024...	...2023...
Otros créditos corrientes		
Sociedades controladas		
F.F.P.I. de A. Luxury Apartment	328.948.673	658.276.103
Madero Harbour S.A. – Madero Capital S.A. - UT	-	7.831.210
Corporación Argentina de Inmuebles S.A.	-	1.545.121
	<u>328.948.673</u>	<u>667.652.434</u>

7. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS

El cargo por impuestos a las ganancias corriente y diferido consiste en lo siguiente:

	...2024...	...2023...
Impuesto por pasivo diferido inicial reexpresado	25.355.343.836	29.689.615.679
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(15.824.334.613)	(18.310.796.240)
Impuesto por pasivo diferido inicial histórico	9.531.009.223	11.378.819.439
Variación del impuesto a las ganancias	17.566.196.706	13.976.524.397
Total Pasivo por impuesto diferido (Nota 4.7)	<u>27.097.205.929</u>	<u>25.355.343.836</u>

La conciliación entre el cargo por impuesto a las ganancias y el importe que resulta de aplicar la tasa impositiva vigente sobre el resultado contable antes de impuesto es la siguiente:

Resultado del ejercicio antes del impuesto a las ganancias –ganancia-	13.058.338.073	29.092.975.695
Alícuota impositiva	25%	25%
Resultado del ejercicio a la tasa del impuesto	3.264.584.518	7.273.243.924
Diferencias permanentes a la tasa del impuesto:		
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(7.049.920.852)	(2.801.119.942)
Resultado de inversiones permanentes	1.608.762.036	(1.276.706.571)
Ajuste por inflación impositivo ejercicio 2023	1.032.050.171	-
Intereses presuntos	23.964.120	33.315.876
Diversos	(6.048.572)	6.199.579
(Pérdida) / Beneficio por impuestos a las ganancias corriente	<u>(1.126.608.579)</u>	<u>3.234.932.866</u>

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, Gonzalez y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776-9

El Informe de fecha 25/2/2025
se extiende en documento aparte


M.B. FERNANDA SORIA
Síndica


ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

El detalle de las partidas incluidas en el saldo por impuesto diferido:

Inversiones	(528.795)	(43.519.231)
Bienes de uso	(7.512.142)	(228.227)
Venta y reemplazo de bienes de uso (i)	(124.543.477)	(124.543.477)
Propiedades de inversión	(13.739.787.108)	(13.851.841.121)
Bienes de cambio	(13.609.661.699)	(12.413.692.566)
Créditos por ventas	(1.640.099.955)	(654.702.339)
Otros créditos	(5.991.826)	6.788.559
Activos intangibles	(54.369.659)	(53.795.278)
Previsión honorarios juicios	-	11.050.354
Quebrantos impositivos	2.096.314.109	1.815.349.736
Ajuste por inflación impositivo	(11.025.377)	(46.210.246)
Saldo pasivo por impuesto diferido (nota 4.7)	(27.097.205.929)	(25.355.343.836)

(i) La Sociedad ha ejercido la opción de venta y reemplazo para bienes de uso que establece el art. 67 de la ley del Impuesto a las Ganancias, respecto de la venta de las parcelas 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9 y 11 del Dique 1.

8. PRESTAMOS

La composición de préstamos al 30 de noviembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

		30/11/2024	30/11/2023
<u>Préstamos Corrientes</u>			
Banco Galicia SAU	a.1.	11.835.616	-
Banco Galicia SAU	a.2.	3.528.043	-
Banco de la Ciudad de Buenos Aires	b.	-	7.094.440
Banco Credicoop Cooperativo Limitado	c.1.	-	47.956.962
Banco Credicoop Cooperativo Limitado	c.2.	-	32.445.588
Obligaciones documentadas en Pesos	d.	558.500.000	-
Obligaciones documentadas en ME	e.	202.300.000	-
		776.163.659	87.496.990
<u>Préstamos No Corrientes</u>			
Banco Galicia - Hipotecario	a.1.	3.000.000.000	-
Total		3.000.000.000	-

a) Banco de Galicia SAU

1) Corresponde a un préstamo otorgado por la Entidad el 27 de Noviembre de 2024 por la suma de Tres Mil Millones (\$3.000 millones) a una tasa nominal anual del 36%, en 60 cuotas totales, con 12 meses

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 25/2/2025
se extiende en documento aparte


M.B. FERNANDA SORIA
Síndica


ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024

(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior – en moneda homogénea)
(en pesos – nota 2.2)

de gracia para el capital. En garantía, se ha constituido a favor de dicha Entidad un derecho real de hipoteca en 1º grado sobre la UF cochera 531 y la UC patio MMCCLXXIV.

- 2) Corresponde al saldo de un préstamo aguinaldo otorgado por la Entidad con fecha 18 de junio de 2024, en 6 cuotas a la tasa nominal anual del 28%. El préstamo finalizó el 18 de diciembre de 2024, siendo totalmente cancelado a esa fecha.

b) Banco de la Ciudad de Buenos Aires

Al 30 de noviembre de 2023, corresponde a un préstamo otorgado por la Entidad con fecha 8 de febrero de 2022, por la suma de Quince Millones de pesos (\$15.000.000), en 24 cuotas mensuales y consecutivas, con sistema francés, a una tasa nominal anual del 41%. El préstamo fue otorgado con fianza del presidente del Directorio y del accionista mayoritario de la Sociedad, sin afectar bienes específicos.

c) Banco Credicoop Cooperativo Ltda.

- 1) Al 30 de noviembre de 2023, corresponde a un préstamo otorgado por la Entidad con fecha 18 de mayo de 2023 por \$ 30.000.000 a la tasa nominal anual de 84.50% en 12 cuotas.
- 2) Al 30 de noviembre de 2023, corresponde a un préstamo otorgado por la Entidad con fecha 18 de mayo de 2023 por \$ 20.000.000 a la tasa nominal anual de 92.50% en 12 cuotas.

9. JUICIOS Y CONTINGENCIAS

Madero Harbour SA es parte en reclamos y controversias dirimidos dentro y fuera del ámbito judicial y está expuesta a hechos contingentes que surgen en el curso normal de los negocios, incluyendo reclamos y controversias y hechos contingentes desfavorables por cuestiones comerciales, impositivas, entre otras.

Si de la valuación de los reclamos y controversias en los que la sociedad es parte y de los hechos contingentes a los que está expuesta, la dirección de la sociedad concluye que existe una alta probabilidad de que se materialice una pérdida y el importe puede ser estimado, se contabiliza un pasivo. Si la potencial pérdida no es altamente probable, pero si razonablemente posible, o es probable pero su monto no puede ser estimado, la naturaleza del pasivo contingente y una estimación de la posibilidad de ocurrencia es informado en una nota a los estados contables. Las contingencias consideradas remotas no son contabilizadas ni informadas.

La dirección de la sociedad ha evaluado la necesidad de la registración de deudas y provisiones para juicios y otras contingencias y la información de la exposición a contingencias y ha estimado sus importes basándose en los análisis propios de los reclamos, controversias y hechos contingentes desfavorables, teniendo en cuenta la opinión de sus asesores legales y las coberturas de seguros contratadas. En función de los elementos de juicio, etapas procesales y cuestiones de hecho y de derecho conocidas hasta la fecha de emisión de los presentes estados contables, la dirección de la sociedad opina:

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº8 Fº201


GASTON R. PALUDI
Socio

Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 267 - Fº8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 25/2/2025
se extiende en documento aparte


M.B. FERNANDA SORIA

Síndica


ALEJANDRO GINEVRA

Presidente

MADERO HARBOUR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024**

(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior – en moneda homogénea)
(en pesos – nota 2.2)

1) que las deudas y provisiones para juicios y otras contingencias registradas en los presentes estados contables son suficientes para atender un eventual efecto adverso de los reclamos y controversias y hechos contingentes desfavorables sobre la situación patrimonial de la sociedad y los resultados de sus operaciones;

2) Que no existen elementos que permitan determinar que otras contingencias adicionales a las registradas y/o informadas en los presentes estados contables puedan materializarse y generar un impacto negativo sobre la sociedad. En el eventual e hipotético supuesto que en el futuro surjan nuevos elementos de juicio que impliquen la necesidad de incrementar o reducir las citadas deudas y provisiones para juicios y otras contingencias o de efectuar informaciones adicionales, se actuará en consecuencia, registrándose los ajustes y/o informándose las situaciones que correspondan.

9.1. Acuerdo con Accionista

Madero Harbour S.A., y algunos de sus Directores y Síndicos, a lo largo de los últimos diez años, habían sido demandados por un accionista minoritario (con participación menor al 5%) que impugnó durante ese tiempo, la prácticamente totalidad de las Asambleas de la Sociedad, en general, en casi todos los puntos de las Asambleas Ordinarias, pero más que nada en los referidos al tratamiento de Estados Contables y la gestiones de los distintos integrantes del Directorio de Madero Harbour S.A., así como también, en lo referido a los honorarios a pagar, las distribuciones de dividendos y últimamente también respecto a puntos menos controversiales, como la votación referida a la elección de accionistas para firmar las actas o respecto al punto de autorizaciones. Estos juicios tuvieron diversas particularidades y evolución, pero en general, la mayoría de ellos no habían sido resueltos a favor de demandados o demandante, acarreando siempre un alto costo para la Sociedad en lo que refiere a honorarios legales (a lo largo de diez años), pero más importante aún en referencia a su reputación.

Debido a esto, la Sociedad venía negociando con este accionista la detención y el desistimiento de estos juicios que mucho han perjudicado el accionar comercial y, en general reputacional de la Sociedad, así como a sus Directores y personal Gerencial, logrando finalmente después de muchos meses de negociación, llegar a un acuerdo con fecha 27 de abril de 2023. Mediante el mismo, se produce la finalización de todas las acciones contra la Sociedad, sus Directores y Síndicos. La Sociedad ha efectuado un pago como principio de ejecución al momento de la firma y un pago en agosto de 2024 (que correspondía a una cuota de vencimiento octubre de 2024, a los 18 meses del acuerdo), y deberá abonar dentro del marco del mismo, cuotas a los 24 y 30 meses de firmado, cada una de ellas de U\$S 200.000 y un último pago por U\$S 2.000.000.- que debe cancelarse a los 36 meses de suscripto el acuerdo. El Directorio de la Sociedad considera que la firma de este acuerdo es un hito ampliamente beneficioso para la Sociedad, no solo porque reducirá los altísimos honorarios legales y operacionales relacionados al manejo de los juicios, sino que también en cuanto a su reputación empresarial. Asimismo, estos montos han sido contabilizados en otras deudas en el Pasivo Corriente y No Corriente en los presentes estados contables.

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201


GASTON R. PALUDI
Socio

Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776-9

El Informe de fecha 25/2/2025
se extiende en documento aparte


M.B. FERNANDA SORIA

Síndica


ALEJANDRO GINEVRA

Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024
(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior – en moneda homogénea)
(en pesos – nota 2.2)

10. APERTURA DE COLOCACIONES DE FONDOS, CREDITOS Y DEUDAS POR FECHA DE VENCIMIENTO Y PAUTAS DE ACTUALIZACION

Los plazos estimados de cobro de las colocaciones de fondos, de los créditos y de las cancelaciones de las deudas de la Sociedad al 30 de noviembre de 2023 son los siguientes:

	Inversiones	Créditos	Otros créditos	Deudas
Sin plazo Cte.	-	-	306.912.992	150.021
Con plazo:				
Vencido	-	3.556.459	3.410	-
A vencer:				
1º Trimestre	1.415.247.373	524.933.505	327.096.117	1.540.269.410
2º Trimestre	-	-	63.074.530	220.977.894
3º Trimestre	-	95.126.763	234.186.830	191.429.988
4º Trimestre	-	33.861.926	405.510.001	217.472.500
Más de 1 año	1.000	4.451.639.354	2.737.823.058	59.995.377.588
Total	1.415.248.373	5.109.118.007	4.074.606.938	62.165.677.401

	Inversiones	Créditos	Otros créditos	Deudas
Devengan interés	1.415.247.373		3.135.058.711	3.776.163.659
No devengan interés	1.000	5.109.118.007	939.548.227	58.389.513.742
	1.415.248.373	5.109.118.007	4.074.606.938	62.165.677.401

11. CONTRATO CON JUMBO (CENCOSUD S.A.)

Con fecha 8 de octubre de 2010, la Sociedad suscribió un Contrato con Jumbo Retail Argentina S.A. hoy Cencosud S.A., por un plazo de 20 años (contados a partir de la suscripción del acta de entrega), para la explotación como supermercado del Local ubicado en la calle Lola Mora, entre los edificios denominados Torre I y Torre II.

El citado local tiene una superficie aproximada de 2.740 metros cuadrados, y comenzó a operar durante el mes de junio de 2011 con la marca “Jumbo Madero Harbour”.

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 25/2/2025
se extiende en documento aparte


M.B. FERNANDA SORIA
Síndica


ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024**

(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior – en moneda homogénea)
(en pesos – nota 2.2)

12. FIDEICOMISO FINANCIERO PRIVADO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACION LUXURY APARTMENT

Con fecha 10 de Julio de 2019, Madero Harbour S.A. en carácter de Fiduciante y Beneficiaria final y Promotora Fiduciaria S.A. en carácter de Entidad Fiduciaria, firmaron un contrato para la creación de Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Luxury Apartment. Este Fideicomiso, tiene como finalidad la continuación del desarrollo y construcción de Harbour Tower así como también del Hotel W, contrato recientemente firmado. Esta operatoria, fue previamente aprobada por la Asamblea General Extraordinaria del 7 de junio de 2019 y su continuación del 5 de julio de 2019. Con fecha 13 de septiembre de 2019, se realizó la cesión fiduciaria de:

- a) los terrenos afectados a los desarrollos de Harbour Tower (terreno Bienes de Cambio) y Hotel (terreno Propiedades de Inversión);
- b) de la unidad Funcional N° 1003 de Harbour Residences (Propiedades de inversión –E.U.M. Madero Harbour-);
- c) los boletos de compra venta suscriptos con los compradores hasta la fecha de cesión (Anticipos de clientes Torre VIII en moneda extranjera y pesos);
- d) saldos con los proveedores de servicios por anteproyecto y proyecto arquitectónico, así como contratos relacionados con la obra;
- e) los saldos de Obra en Curso correspondientes a todos los costos incurridos hasta la fecha de cesión del terreno T8 Harbour Tower.

Adicionalmente, el 9 de octubre de 2020, previamente aprobada por la Asamblea General Extraordinaria del 5 de octubre de 2020, se realizó la cesión fiduciaria de la UF 1007 de Harbour Residences.

Con fecha 19 de Julio de fue designado como nuevo Fiduciario del Fideicomiso, Banco de Valores S.A. -VALO-, en reemplazo de Promotora Fiduciaria S.A.

Por tanto, la operación de T8 Harbour Tower al 30 de noviembre de 2024 y 2023 se expone en el rubro Inversiones No Corrientes del Activo No Corriente como Participación en Sociedades. Adicionalmente, el impuesto diferido pasivo asociado a los bienes cedidos, se ha registrado regularizando el saldo de la Participación en dicho Fideicomiso.

13. BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA

La Sociedad mantenía operativo con el Banco Credicoop Cooperativo Ltda., un contrato de apertura crediticia para préstamos, descubiertos en cuenta corriente y descuento de cheques entre otras facilidades, cuya garantía general era la hipoteca sobre 23 unidades funcionales cocheras ubicadas en el Edificio Malecón, Elvira Rawson de Dellepiane 150; al cierre de los estados contables, la Sociedad había cancelado los créditos sobre este contrato de apertura, pero el contrato de apertura continuaba vigente en el marco de una negociación amplia con la Entidad para otorgar una nueva línea sobre el mismo.

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A.)-
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776-9

El Informe de fecha 25/2/2025
se extiende en documento aparte


M.B. FERNANDA SORIA
Sindica


ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024**

(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior – en moneda homogénea)
(en pesos – nota 2.2)

Asimismo, se han reservado en pago de honorarios y gastos escriturales correspondientes a la escritura de cesión fiduciaria y escrituras del edificio T11 Harbour House, 3 cocheras del Edificio Malecón.

En el marco del préstamo mencionado en Nota 8 a) 1 se ha constituido Derecho Real de Hipoteca sobre la UF 531 y UC MMCCLCCIV a favor de Banco de Galicia SAU. Posteriormente al cierre del ejercicio, y tal como se menciona en Nota 15, se ha constituido derecho real de Hipoteca en 2° grado sobre las mismas unidades a favor de la misma Entidad.

14. WTC - BOLIVIA

Con fecha 29 de noviembre de 2023 la Sociedad adquirió 1.536 metros cuadrados consistentes en los pisos 5° y 6° y 30 unidades cocheras en construcción, en la Torre Oeste del Proyecto Word Trade Center Santa Cruz de la Sierra. Dichas unidades habían sido adquiridas primero por Saktal S.A. quien se las cedió a Alejandro Ginevra, y este último, a la Sociedad. La operación está garantizada por la Compañía El Doral, constructora de dicha torre y propietaria del terreno, quien entregó pagarés por la suma de U\$S 4.179.119,34.

La obligación de entrega de los metros, o en su caso, el cumplimiento del pago de sumas, opera dentro de 24 meses de firmada la cesión. En pago por esta cesión, la Sociedad entrega al vendedor el producido de la venta de 1.600 metros cuadrados de Osten Tower.

15. HECHOS POSTERIORES**a) Mercado de capitales**

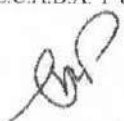
El 3 de diciembre de 2024 la Sociedad salió a Oferta Pública mediante la licitación de Obligaciones Negociables Pyme Garantizada por un valor nominal de Cuatro Mil Millones de Pesos (\$4.000 Millones) con aval del Banco de Galicia SAU. Las Obligaciones Negociables fueron suscriptas en su totalidad, por el monto total propuesto, a una tasa de BADLAR + 8 % anual.

Este hito, es el resultado del esfuerzo de los Directores y de todo el personal de la Sociedad y producto del ordenamiento Societario emprendido en 2023, sin el que no se hubiera podido llevar a cabo.

b) Adquisición de paquete mayoritario y compra de terreno

Con fecha 12 de febrero de 2025, la Sociedad adquirió el 70% del paquete accionario de Olympia Development S.A. Días después, esta Sociedad se presentó en una licitación pública N° 3512 de la Corporación Buenos Aires Sur, ganando la misma, y adquiriendo entonces 10 parcelas a desarrollar en la Villa Olímpica de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201


GASTON R. PALUDI
Socio

Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776-9

El Informe de fecha 25/2/2025
se extiende en documento aparte


M.B. FERNANDA SORIA

Síndica


ALEJANDRO GINEVRA

Presidente

MADERO HARBOUR S.A.
ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024
(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior – en moneda homogénea)
(en miles de pesos – nota 2.2)

INVERSIONES

	Emisión y características	...2024... Importe en pesos	...2023... Importe en pesos
<u>Inversiones corrientes</u>			
	Fondo Común de Inversión Banco Galicia SAU	1.352.659.866	-
	Fondo Comunes de Inversión Banco Macro S.A.	42.980.733	416.555.839
	Fondo Común de Inversión Banco Credicoop Cooperativo Ltd.	19.606.774	55.279.377
	Acciones Banco Macro S.A.	-	316.458.195
	Acciones Pampa Energía S.A.	-	82.726.469
	Bonos	-	14.761.632
	Total Inversiones corrientes	1.415.247.373	885.781.512
<u>Inversiones no corrientes</u>			
	Avaluar S.G.R.	1.000	2.660
	Total Inversiones no corrientes	1.000	2.660

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776-9

El Informe de fecha 25/2/2025
se extiende en documento aparte


M.B. FERNANDA SORIA
Sindica


ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.
ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024
(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior – en moneda homogénea – pesos – nota 2.2)

PARTICIPACIONES EN OTRAS SOCIEDADES

Sociedad	2024.....		...2023...	
	Porcentaje de tenencia accionaria	Saldo al cierre del ejercicio	Saldo al cierre del ejercicio	
INCLUIDAS EN EL ACTIVO				
Inversiones no corrientes				
Fideicomiso Financ. Privado Inmob. de Administración Luxury Apartment	100.00%	62.321.965.103	62.784.094.896	
Impuesto diferido asociado (*)		(752.337.169)	(2.001.442.571)	
Inversión FFPA Luxury Apartment Neto		61.569.627.934	60.782.652.325	
Madero Harbour – Madero Capital - UT	70.00%	4.066.963	1.032.976	
Corporación Argentina de Inmuebles S.A.	99.72%	261.492	-	
Inversiones Dique Uno S.A.	95.00%	2.850	7.582	
Total		61.573.959.239	60.783.692.883	
(*) Impuesto diferido pasivo asociado a la transferencia de bienes (Nota 12)				
..... 2024.....				
Bienes de cambio		(1.266.139.074)		
Propiedad de inversión	(475.938.456)	(957.660.101)		
Anticipos de clientes en Pesos	(359.981.995)	222.356.604		
Total pasivo por impuesto diferido asociado a la transferencia de bienes	83.583.282	(2.001.442.571)		
	(752.337.169)			

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201

GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776-9

El Informe de fecha 25/2/2025
se extiende en documento aparte

M.B. FERNANDA SORIA
Sindica
ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.
ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024
(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior – en moneda homogénea – pesos argentinos – nota 2.2)

PROPIEDAD DE INVERSION

Cuenta principal	2024				...2023...			
	Al inicio del ejercicio	Altas	Bajas	Depreciación	Al cierre del ejercicio	Acumulada al inicio del ejercicio	Del ejercicio	Acumulada al cierre del ejercicio
Terreno Dique I	28.802.146.189	-	-	-	28.802.146.189	-	-	28.802.146.189
Mejoras sobre terreno Dique I	18.861.508	-	-	-	18.861.508	-	-	18.861.508
F.U.M. Madero Harbour - Obra en curso	781.685.829	803.761.207	-	-	1.585.447.036	-	-	1.585.447.036
E.U.M. Madero Harbour	32.092.893.061	1.073.342.925	-	-	33.166.235.986	6.202.800.564	663.324.720	26.300.110.702
Hotel – Obra en curso	87.187.712	-	-	-	87.187.712	-	-	87.187.712
Otros inmuebles	907.483.718	-	499.991.070	-	407.492.648	118.730.192	8.149.853	360.611.174
Cocheras Malecón	2.093.632.889	-	1.107.845.723	-	985.787.166	-	-	985.787.166
Total 2024	64.783.890.906	1.877.104.132	1.607.836.793	-	65.053.158.245	6.321.530.756	671.474.573	6913.006.758
Total 2023	63.707.043.880	1.076.847.027	-	-	64.783.890.907	5.661.523.221	660.007.536	6.321.530.757
								58.462.360.150

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de Auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, Gonzalez y Asociados S.C. - Reg. de Aso. Civiles de Prof. Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201

GASTON R PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F° 8
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 25/2/2025 se extiende en documento aparte

M.B. FERNANDA SORIA
Sindica

ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.
ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024
(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior – en moneda homogénea – en pesos – nota 2.2)

BIENES DE USO

Cuenta principal	2024				Depreciaciones				2023	
	Al inicio del ejercicio	Altas	Desafectación / Bajas	Al cierre del ejercicio	Acumuladas al inicio del ejercicio	Desafectación / Bajas	Alcuot a %	Del ejercicio	Acumuladas al cierre del ejercicio	Neto resultante
Mejoras sobre inmuebles de 3°	51.071.968	465.053		51.537.021	18.128.598		33	17.179.010	35.307.608	16.229.413
Muebles y útiles	125.060.276	9.639.671		134.699.947	18.236.427		10	13.469.995	31.706.422	102.993.525
Equipos de computación y software	112.823.515	15.670.845		128.494.360	98.000.289		33	16.371.673	114.371.962	14.122.398
Rodados y rodados en leasing	97.591.081	36.805.085		134.396.166	97.591.081		20	7.361.017	104.952.098	29.444.068
Total 2024	386.546.840	62.580.654		449.127.494	231.956.395			54.381.695	286.338.090	162.789.404
Total 2023	230.802.598	161.825.736	6.081.494	386.546.840	197.359.777	6.081.494		40.678.112	231.956.395	154.590.445

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
Informe de auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, Gonzalez y Asociados S.C.
Reg. de Asoc. Civiles de Prof. Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201

GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 F° 8
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 25/2/2025 se extiende en documento aparte

M.B. FERNANDA SORIA
Sindica

ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.
ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024
(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior – en moneda homogénea – en pesos – nota 2.2)

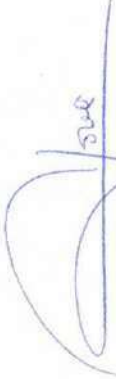
ACTIVOS INTANGIBLES

Cuenta principal	2024.....				2023.....	
	Valores de origen.....	Al cierre del ejercicio	Acumuladas al inicio del ejercicio	Depreciaciones..... Del ejercicio	Acumuladas al cierre del ejercicio	Neto resultante
Marca Madero Harbour	13.365.773	-	13.365.773	-	-	13.365.773
Licencia World Trade Center	205.496.664	-	205.496.664	-	-	205.496.664
Total 2024	218.862.437	-	218.862.437	-	-	218.862.437
Total 2023	218.862.437	-	218.862.437	-	-	218.862.437

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
Informe de auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, Gonzalez y Asociados S.C.
Reg. de Asoc. Civiles de Prof. Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°267 F°8
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 25/2/2025 se extiende en
documento aparte


M.B. FERNANDA SORIA
Sindica


ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.
ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024
(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior – en moneda homogénea – en pesos – nota 2.2)

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

Rubros	2024.....			2023.....
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente \$	Monto en moneda argentina e importe contabilizado (en pesos)	Monto en moneda argentina e importe contabilizado (en pesos)
ACTIVO				
Activo Corriente				
Caja	US\$ 57.050	1.008,50	57.534.925	589.606.944
Bancos	US\$ 534.563	1.008,50	539.107.000	149.159.693
Bancos	EUROS\$ 2.186	1.065,38	2.329.112	2.275.408
Créditos por ventas	US\$ 121.825	1.008,50	122.860.513	90.210.342
Otros créditos	US\$ 138.858	1.008,50	140.038.611	98.078.562
Total del Activo Corriente			861.870.161	929.330.949
Activo no Corriente				
Créditos por ventas	US\$ 235.000	1.008,50	236.997.500	
Otros créditos –	US\$ 1.690.319	1.008,50	1.704.686.592	563.946.829
Total del Activo no Corriente			1.941.684.092	563.946.829
Total del Activo			2.803.554.253	1.493.277.778
PASIVO				
Pasivo Corriente				
Deudas comerciales	US\$ 270.704	1.011,50	273.817.238	247.342.709
Préstamos	US\$ 200.000	1.011,50	202.300.000	
Otras deudas	US\$ 417.500	1.011,50	422.301.250	206.672.721
Total del Pasivo Corriente			898.418.488	454.015.430
Pasivo no Corriente				
Otras deudas	US\$ 2.053.147	1.011,50	2.076.758.191	2.361.484.713
Anticipo de clientes	US\$ 14.058.210	1.011,50	14.219.879.519	5.530.056.962
Total del Pasivo no Corriente			16.296.637.710	7.891.541.675
Total del Pasivo			17.195.056.198	8.345.557.105

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
Informe de auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, Gonzalez y Asociados S.C.
Reg. de Asoc. Civiles de Prof. Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201
se extiende en documento aparte


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°267 F°8
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 25/2/2025
se extiende en documento aparte


M.B. FERNANDA SORIA
Síndica


ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.
ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024
(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior – en moneda homogénea – pesos – nota 2.2)

COSTO DE VENTAS Y SERVICIOS

	2024.....	2023.....
Existencias al comienzo del ejercicio	55.637.237.886	49.783.664.200
Compras y gastos de construcción	8.864.670.617	5.853.573.686
Transferencia de propiedad de inversión a bs. de cambio		
Depreciación de propiedad de inversión (anexo III)	671.474.573	660.007.536
Venta de propiedades de inversión		
Existencias al cierre del ejercicio	(64.022.769.521)	(55.637.237.886)
COSTO DE VENTAS Y SERVICIOS	1.150.613.555	660.007.536

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro Informe de auditoria de fecha 25/2/2025
Paludi, Gonzalez y Asociados S.C.
Reg. de Asoc. Civiles de Prof. Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201
se extiende en documento aparte

El informe de fecha 25/2/2025
se extiende en documento aparte


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°267 F°8
CUIT: 23-24312776-9


M.B. FERNANDA SORIA
Sindico


ALEJANRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.
ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024
INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ARTICULO 64, INC. b) DE LA LEY N°19.550
(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior – en moneda homogénea)
(en pesos – nota 2.2)

	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Total 2024	Total 2023
Sueldos, cargas sociales e indemnizaciones	-	489.742.015	489.742.015	473.560.019
Honorarios profesionales	67.009.931	195.767.839	262.777.770	305.478.772
Honorarios Directores y Sindicos	-	28.088.850	28.088.850	62.212.925
Honorarios legales	-	-	-	17.876.665
Mantenimiento y seguridad	-	8.096.741	8.096.741	19.956.352
Gastos de oficina	-	8.014.168	8.014.168	5.851.287
Seguros	-	16.851.483	16.851.483	13.608.549
Impuestos, tasas y servicios	-	81.073.208	81.073.208	525.971.518
Depreciación de bienes de uso (anexo IV)	373.757.881	54.381.695	428.139.576	40.678.107
Gastos notariales	-	-	-	76.175
Gastos y comisiones bancarias	-	81.977.111	81.977.111	36.669.953
Otros créditos irrecuperables	-	7.530.436	7.530.436	-
Gastos varios	-	78.322.777	78.322.777	53.939.325
Movilidad y viáticos	-	3.048.218	3.048.218	1.881.516
Expensas y alquileres	-	663.726.335	663.726.335	677.687.634
Servicios de sistemas	-	16.899.051	16.899.051	21.982.969
Gastos de representación	16.069.661	-	16.069.661	36.834.434
Publicidad y Prensa	193.127.435	-	193.127.435	43.020.096
Total 2024	649.964.908	1.733.519.927	2.383.484.835	2.337.286.296
Total 2023	585.829.781	1.751.456.515		

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro Informe
de auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, González y Asociados S.C.
Reg de Asoc. Civiles de Prof. Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F° 201


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°267 F°8
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 25/2/2025 se extiende en documento aparte


M.B. FERNANDA SORIA

Síndica


ALEJANDRO GINEVRA

Presidente

MADERO HARBOUR S.A.

Información contable complementaria
Estados contables consolidados
por el ejercicio finalizado el 30 de noviembre de 2024
presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior

MADERO HARBOUR S.A.
ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024
(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior – en moneda homogénea – en pesos)

	...2024...	...2023...
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (nota 4.1)	1.113.380.217	2.521.673.366
Inversiones (nota 4.2)	1.428.249.773	1.210.341.490
Créditos por ventas	859.959.541	517.410.720
Otros créditos (nota 4.3)	5.448.558.805	3.653.780.367
Bienes de cambio (nota 4.4)	636.616.554	452.410.254
Total del Activo Corriente	9.486.764.890	8.355.616.197
ACTIVO NO CORRIENTE		
Participación en otras sociedades	2.850	7.582
Inversiones	1.000	2.660
Créditos por ventas	4.451.639.354	
Otros créditos (nota 4.3)	2.737.823.058	2.783.177.650
Bienes de cambio (nota 4.4)	272.932.334.700	239.601.167.577
Propiedad de inversión (nota 4.5)	66.211.985.584	66.655.300.098
Bienes de uso	162.789.404	154.590.445
Activos intangibles	218.862.437	218.862.437
Total del Activo no Corriente	346.715.438.387	309.413.108.449
TOTAL DEL ACTIVO	356.202.203.277	317.768.724.646
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Deudas comerciales (nota 4.6)	6.637.797.588	2.450.939.224
Préstamos (nota 4.7)	4.055.457.601	6.260.755.224
Remuneraciones y cargas sociales	199.771.172	150.732.151
Cargas fiscales (nota 4.8)	153.763.638	351.101.876
Otras deudas (nota 4.10)	424.929.672	214.043.662
Total de Deudas y del Pasivo Corriente	11.471.719.671	9.427.572.137
PASIVO NO CORRIENTE		
Préstamos (nota 4.7)	12.582.027.650	8.639.483.703
Cargas fiscales (nota 4.8)	62.161.374.275	52.435.121.940
Anticipos de clientes (nota 4.9)	134.697.963.180	107.141.841.328
Otras deudas (nota 4.10)	2.076.758.191	2.361.585.456
Provisión para contingencias	-	44.201.417
Total de Deudas y del Pasivo no Corriente	211.518.123.296	170.622.233.844
Total del Pasivo	222.989.842.967	180.049.805.981
PARTICIPACIÓN DE TERCEROS EN SOCIEDADES CONTROLADAS		
	1.742.982	442.705
PATRIMONIO NETO	133.210.617.328	137.718.475.960
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	356.202.203.277	317.768.724.646

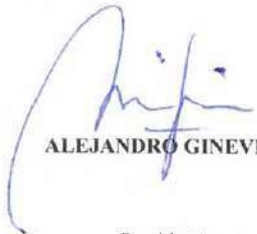
Las notas 1 a 4 que se acompañan son parte integrante de estos estados contables consolidados.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro Informe de auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, González y Asociados S.C.
Reg. de Asoc. Civiles de Prof. Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 F° 8
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 25/2/2025 se extiende en
documento aparte


M.B. FERNANDA SORIA
Síndica


ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.
ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS POR EL EJERCICIO ECONÓMICO
FINALIZADO EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024
(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior - en moneda homogénea - en pesos)

	...2024...	...2023...
Ingresos por ventas y servicios	2.123.271.658	1.560.589.073
Costo de ventas y servicios	<u>(1.150.613.555)</u>	<u>(660.007.536)</u>
Ganancia bruta	972.658.103	900.581.537
Gastos de comercialización (nota 4.11)	(983.592.440)	(1.133.373.339)
Gastos de administración (nota 4.11)	(2.342.647.976)	(2.434.013.150)
Resultados financieros y por tenencia, netos (nota 4.12)	<u>37.092.391.354</u>	<u>51.635.709.284</u>
Ganancia operativa	34.738.809.041	48.968.904.332
Resultado por participación en otras sociedades	-	-
Otros ingresos netos	<u>3.224.272.417</u>	<u>(3.388.390.385)</u>
Ganancia antes de impuestos a las ganancias	37.963.081.458	45.580.513.947
Participación de terceros en sociedades controladas	(1.300.280)	(1.636.529)
Impuestos a las ganancias y ganancia mínima presunta	<u>(42.469.639.811)</u>	<u>(30.462.426.120)</u>
GANANCIA NETA DEL EJERCICIO	<u>(4.507.858.633)</u>	<u>15.116.451.298</u>

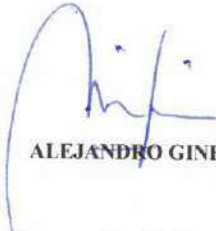
Las notas 1 a 4 que se acompañan son parte integrante de estos estados contables consolidados.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro Informe de auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, González y Asociados S.C.
Reg. de Asoc. Civiles de Prof. Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°267 F°8
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 25/2/2025 se extiende en
documento aparte


M.B. FERNANDA SORIA
Síndica


ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.
ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL EJERCICIO ECONÓMICO
FINALIZADO EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024

(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior - en moneda homogénea – en pesos)

	...2024...	...2023...
<u>VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>		
Efectivo al inicio del ejercicio	3.732.014.856	5.488.971.079
Efectivo al cierre del ejercicio	2.541.629.990	3.732.014.856
Disminución neto del efectivo	(1.190.384.866)	(1.756.956.223)
<u>Actividades operativas</u>		
Ganancia neta del ejercicio	(4.507.858.633)	15.116.451.298
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades del ejercicio		-
Depreciación de bienes de uso	54.381.695	40.678.107
Depreciación de propiedades de inversión	671.474.573	776.671.877
Impuesto a las ganancias devengado	42.469.639.811	30.462.426.120
Resultado participación de terceros en sociedades controladas	1.300.280	1.636.529
Resultado por tenencia de propiedad de inversión	1.107.845.723	(105.846.689)
Cargo a resultados por provisiones	-	-
Resultados financieros	487.944.223	7.155.539.573
Resultado por otras sociedades	4.732	12.200
<u>Cambios en activos y pasivos operativos</u>		
Variación en créditos por ventas	(4.794.188.175)	(307.835.338)
Variación en otros créditos	(1.749.423.846)	(3.629.399.136)
Variación en bienes de cambio	(33.515.373.423)	(39.689.938.779)
Variación en deudas comerciales	4.186.858.364	(1.679.227.213)
Variación en remuneraciones y cargas sociales	49.039.021	28.199.752
Variación en cargas fiscales	(32.940.725.715)	(35.391.845.826)
Variación en anticipos de clientes	27.556.121.852	29.443.030.139
Variación en otras deudas	(73.941.255)	2.479.033.673
Variación de previsión para contingencias	(44.201.416)	(356.286.251)
Variación de participación en otras sociedades	(3)	1.613.956
Flujo neto de efectivo utilizado por (generado en) las actividades operativas	(1.041.102.192)	4.344.913.992
<u>Actividades de inversión</u>		
Variación de propiedades de inversión	(1.336.005.781)	(967.291.239)
Variación de Inversiones no corrientes	1.660	4.281
Adquisición de bienes de uso	(62.580.654)	(161.825.732)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades de inversión	(1.398.584.775)	(1.129.112.690)
<u>Actividades de financiación</u>		
Variación neta en préstamos	1.249.302.101	(4.972.757.525)
Pago de dividendos		
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	1.249.302.101	(4.972.757.525)
(DISMINUCION) AUMENTO NETO DEL EFECTIVO	(1.190.384.866)	(1.756.956.223)

Las notas 1 a 4 que se acompañan son parte integrante de estos estados contables consolidados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro Informe
de auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, González y Asociados S.C
Reg. de Asoc. Civiles de Prof. Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°267 F°8
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 25/2/2025 se extiende en documento aparte


M.B. FERNANDA SORIA
Síndica


ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024
(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior - en moneda homogénea - en pesos)

1. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONSOLIDADOS

Los estados de situación patrimonial consolidados al 30 de noviembre de 2024 y 2023 de Madero Harbour con sus sociedades controladas y los estados consolidados de resultados y de flujo de efectivo por los ejercicios económicos terminados el 30 de noviembre de 2024 y 2023 fueron preparados de acuerdo con los lineamientos de la Resolución Técnica N° 21 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante “F.A.C.P.C.E.”), que básicamente consisten en la acumulación de importes de los rubros iguales y la eliminación de saldos y resultados entre la sociedad controlante y sus sociedades controladas.

2. SOCIEDADES OBJETO DE LA CONSOLIDACIÓN

Madero Harbour participa en el capital accionario de las siguientes sociedades, en las cuales posee los votos necesarios para formar la voluntad social.

Los datos que reflejan el control societario son los siguientes:

Razón social (*)	Porcentaje de participación	Fecha de los EECC
Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración		
Luxury Apartment	100.00%	30/11/2024
Corporación Argentina de Inmuebles S.A.	99.72%	31/12/2024
Madero Harbour S.A. – Madero Capital S.A. - UT	70.00%	30/11/2024

(*) En el caso de Inversiones Dique Uno S.A. no se ha procedido a consolidar dado que la Sociedad no realizó operaciones desde su inicio.

3. CRITERIOS DE VALUACIÓN

Los estados contables de las sociedades controladas han sido confeccionados sobre la base de criterios uniformes a los aplicados por Madero Harbour para la elaboración de sus estados contables.

Los criterios de valuación de mayor relevancia utilizados en la preparación de los estados contables de las sociedades controladas son los explicados en la nota 3 de los estados contables individuales de Madero Harbour.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro Informe de auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, Gonzalez y Asociados S.C.
Reg. de Asoc. Civiles de Prof. Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 F° 8
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 25/2/2025 se extiende
en documento aparte

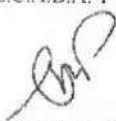

M.B. FERNANDA SORIA
Síndica


ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

4. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

	...2024...	...2023...
4.1. Caja y bancos		
Caja	799.461	4.258.659
Caja en moneda extranjera	57.534.925	589.606.945
Fondos Fijos	245.001	172.922
Bancos	149.949.796	78.805.138
Bancos en moneda extranjera	904.851.034	1.848.829.702
	<u>1.113.380.217</u>	<u>2.521.673.366</u>
4.2. Inversiones		
Corrientes		
Fondos comunes de inversión	1.428.249.773	796.395.195
Plazo fijo	-	-
Acciones y Bonos	-	413.946.295
	<u>1.428.249.773</u>	<u>1.210.341.490</u>
No Corrientes		
Avaluar S.G.R	1.000	2.660
	<u>1.000</u>	<u>2.660</u>
4.3. Otros créditos		
Corrientes		
Crédito con Accionistas	1.480.744.399	131.753.456
Saldo a favor - Impuesto al Valor Agregado	2.992.401.117	2.479.004.069
Retenciones y Percepciones de Impuesto al Valor Agregado	-	34.148
Crédito por impuesto a los débitos y créditos bancarios	176.812.094	170.549.726
Retenciones Impuesto a las Ganancias	46.872.983	12.100.896
Saldo a favor Impuesto a las Ganancias	-	766
Saldo a favor Impuesto sobre los Ingresos Brutos	87.200.095	121.830.415
Retenciones y Percepciones sobre Ingresos Brutos	-	10.011
Sircreb	-	24.139.315
Otros créditos fiscales	875.132	23.731.145
Otros préstamos en moneda extranjera (anexo VI)	36.901.706	-
Gastos a recuperar	509.873	1.356.415
Gastos a recuperar ABL	11.676.877	31.818.513
Anticipo a proveedores en moneda local	145.153.861	-
Anticipos Honorarios Directores y Sindico	26.434.693	21.734.651
Préstamos financieros en moneda extranjera	248.726.434	483.598.419
Préstamos financieros en moneda local	18.567.750	29.370.776
Anticipo a proveedores en moneda extranjera	103.136.905	98.078.562
Seguros	1.014.583	15.275.161
Diversos	71.750.375	9.979.381
	<u>5.448.778.877</u>	<u>3.654.365.825</u>
Previsión para otros créditos irrecuperables	(220.072)	(585.458)
	<u>5.448.558.805</u>	<u>3.653.780.367</u>

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro Informe de auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, Gonzalez y Asociados S.C.
Reg. de Asoc. Civiles de Prof. Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 F° 8
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 25/2/2025 se extiende en
documento aparte


M.B. FERNANDA SORIA
Sindica


ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

	...2024...	...2023...
<u>No corrientes</u>		
Impuesto a la ganancia mínima presunta	3.732.425	19.982.165
Impuestos a recuperar	4.306.600	11.456.848
Depósitos en garantía en moneda extranjera	14.119.000	13.389.290
Otros préstamos	10.114.265	1.078.407.503
Préstamos financieros en moneda extranjera	290.152.440	1.100.569.630
Créditos con Accionistas	5.961.857	27.898.188
Créditos con Accionistas en moneda extranjera	2.046.564.018	550.557.539
Impuesto a las ganancias diferido	-	417.005
Cuenta corriente Directores	-	27.393
Otros préstamos en moneda extranjera	366.604.878	-
Saldo a favor - Impuesto al Valor Agregado	-	787.042
Saldo Impuesto a los débitos y créditos bancarios	-	25.483
Retenciones y Percepciones sobre Ingresos Brutos	-	58.734
	2.741.555.483	2.803.576.820
Previsión para créditos fiscales irre recuperables	(3.732.425)	(20.399.170)
	2.737.823.058	2.783.177.650

La evolución de la previsión para créditos fiscales irre recuperables es la siguiente:

Saldo al inicio del ejercicio	20.425.773	73.268.770
Utilización	(3.945.571)	(7.601.073)
RECPAM	(12.747.777)	(45.268.527)
Saldo al cierre del ejercicio	3.732.425	20.399.170

4.4 Bienes de cambio

Corrientes

Materiales en tránsito

636.616.554	452.410.254
636.616.554	452.410.254

No corrientes

Terrenos

128.455.801.526	128.457.290.573
-----------------	-----------------

Obra en construcción

132.721.660.570	99.676.326.672
-----------------	----------------

Otros costos incurridos

11.754.872.604	11.467.550.332
272.932.334.700	239.601.167.577

4.5 Propiedades de Inversión

Terreno Dique I

28.802.146.189	28.802.146.189
----------------	----------------

Mejoras sobre terreno Dique I

18.861.508	18.861.508
------------	------------

F.U.M. Madero Harbour

1.585.447.036	781.685.829
---------------	-------------

E.U.M. Madero Harbour

26.300.110.702	25.890.092.497
----------------	----------------

Hotel – Obra en Curso

87.187.712	87.187.712
------------	------------

Otros inmuebles

8.432.445.271	8.981.693.474
---------------	---------------

Cochera Malecón

985.787.166	2.093.632.889
-------------	---------------

66.211.985.584	66.655.300.098
-----------------------	-----------------------

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro Informe de auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, Gonzalez y Asociados S.C.

Reg. de Asoc. Civiles de Prof. Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201



GASTON R. PALUDI
Socio

Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 F° 8
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 25/2/2025 se extiende en documento aparte



M.B. FERNANDA SORIA

Síndica



ALEJANDRO GINEVRA

Presidente

	...2024...	...2023...
4.6 Deudas comerciales		
<u>Corrientes</u>		
Proveedores locales	6.140.700.840	2.003.227.028
Proveedores del exterior en moneda extranjera	189.862.738	199.371.621
Alquileres a devengar	-	-
Facturas a recibir	223.279.510	200.369.486
Facturas a recibir en moneda extranjera	83.954.500	47.971.089
	<u>6.637.797.588</u>	<u>2.450.939.224</u>
4.7 Prestamos		
<u>Corrientes</u>		
Prestamos Banco Galicia - Hipotecario	11.835.616	-
Prestamos Banco Galicia	3.528.043	-
Prestamos Banco Macro	-	7.094.440
Prestamos Banco Credicoop	-	80.402.550
Pagarés negociados	4.040.093.942	6.173.244.602
Diversos	-	13.632
	<u>4.055.457.601</u>	<u>6.260.755.224</u>
<u>No corrientes</u>		
Prestamos Banco Galicia - Hipotecario	3.000.000.000	-
Deudas financieras	9.582.027.650	8.639.483.703
	<u>12.582.027.650</u>	<u>8.639.483.703</u>
4.8 Cargas fiscales		
<u>Corrientes</u>		
Saldo a pagar Impuesto al Valor Agregado	-	6.351.692
Impuesto sobre los ingresos brutos a pagar	-	74.600.739
Retenciones de Impuesto sobre los Ingresos brutos	75.479.196	18.561.842
Retenciones de Impuesto a las Ganancias	42.238.187	12.272.594
Plan de Facilidades ABL	-	-
Plan de Facilidades AFIP	36.046.255	239.315.009
	<u>153.763.638</u>	<u>351.101.876</u>
<u>No corrientes</u>		
Pasivo por impuesto diferido	62.161.374.275	52.385.225.545
Planes de facilidades de pago AFIP	-	49.896.395
	<u>62.161.374.275</u>	<u>52.435.121.940</u>

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro Informe de auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, Gonzalez y Asociados S.C.
Reg. de Asoc. Civiles de Prof. Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 F° 8
CUIT: 23-24312776-9

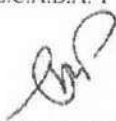
El informe de fecha 25/2/2025 se extiende en
documento aparte


M.B. FERNANDA SORIA
Síndica

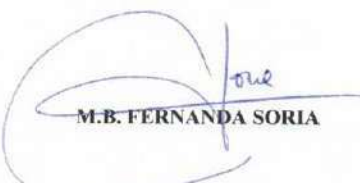

ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

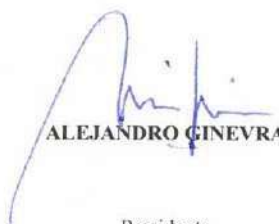
	...2024...	...2023...
4.9 Anticipos de clientes		
<u>No corrientes</u>		
Anticipos Osten Tower en Moneda extranjera	14.189.534.519	5.530.056.962
Anticipos Osten Tower en Pesos	13.601.533.949	9.116.506.901
Anticipos Osten Tower 2 en Moneda extranjera	30.345.000	-
Torre VII en Pesos	415.466.541	-
Torre VII en Moneda extranjera	23.507.585.000	-
Torre VIII en Pesos	67.570.615.676	67.920.578.393
Torre VIII en Moneda extranjera	15.382.882.495	24.574.699.072
	<u>134.697.963.180</u>	<u>107.141.841.328</u>
4.10 Otras deudas		
<u>Corrientes</u>		
Honorarios Directores y Síndico a pagar	2.428.401	6.460.275
Acuerdo judicial por desistimientos de juicios societarios en moneda extranjera	404.600.000	191.807.630
Depósito en Garantía	50.000	133.015
Depósito en Garantía en moneda extranjera	17.701.250	14.865.091
Cuenta corriente Accionistas	-	277.682
Diversos	150.021	499.969
	<u>424.929.672</u>	<u>214.043.662</u>
<u>No corrientes</u>		
Acuerdo judicial por desistimiento de juicios societarios en moneda extranjera	2.023.000.000	2.301.691.560
Depósitos en garantía en moneda extranjera	53.758.191	59.793.153
Otras deudas sociedades controladas	-	100.743
	<u>2.076.758.191</u>	<u>2.361.585.456</u>

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro Informe de auditoria de fecha 25/2/2025
Paludi, Gonzalez y Asociados S.C.
Reg. de Asoc. Civiles de Prof. Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 F° 8
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 25/2/2025 se extiende en
documento aparte


M.B. FERNANDA SORIA
Síndica


ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

4.11. Gastos de administración de administración y comercialización

	2024.....		...2023...
	<u>Comercialización</u>	<u>Administración</u>	<u>Total</u>
Sueldos, cargas sociales e indemnizaciones	-	489.742.015	473.560.019
Honorarios profesionales	67.009.931	355.004.377	505.150.142
Honorarios Directores y Síndicos	-	28.088.850	62.212.925
Honorarios legales	-	4.236.396	22.643.968
Mantenimiento y seguridad	-	8.096.741	19.956.352
Gastos de oficina	-	8.016.610	5.851.287
Seguros	-	16.851.483	13.608.549
Impuestos, tasas y servicios	707.087.789	256.321.501	1.069.560.601
Depreciación de bienes de uso	-	54.381.695	40.678.110
Gastos notariales	-	-	76.175
Gastos y comisiones bancarias	-	171.554.151	376.226.849
Otros créditos irrecuperables	-	7.530.436	-
Gastos varios	297.624	236.510.229	179.586.268
Movilidad y viáticos	-	3.048.218	1.881.516
Expensas y alquileres	-	686.366.223	694.556.229
Servicios de sistemas	-	16.899.051	21.982.969
Gastos de representación	16.069.661	-	36.834.434
Publicidad y prensa	193.127.435	-	43.020.096
	<u>983.592.440</u>	<u>2.342.647.976</u>	<u>3.567.386.489</u>

	...2024...	...2023...
4.12 Resultados financieros y por tenencia, netos	<u>37.092.391.354</u>	<u>51.635.709.284</u>
	<u>37.092.391.354</u>	<u>51.635.709.284</u>

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro Informe de auditoría de fecha 25/2/2025
Paludi, Gonzalez y Asociados S.C.
Reg. de Asoc. Civiles de Prof. Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201



GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 F° 8
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 25/2/2025 se extiende en
documento aparte



M.B. FERNANDA SORIA

Síndica



ALEJANDRO GINEVRA

Presidente

INFORME DEL SÍNDICO

Señores Accionistas de

MADERO HARBOUR S.A.

CUIT: 33-65747663-9

Domicilio Legal: Lola Mora 421 – 3° piso – oficina N° 304

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En mi carácter de síndico de MADERO HARBOUR S.A., de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 5° del art. 294 de la Ley General de Sociedades, he procedido a la revisión de los documentos detallados en el apartado I. del presente:

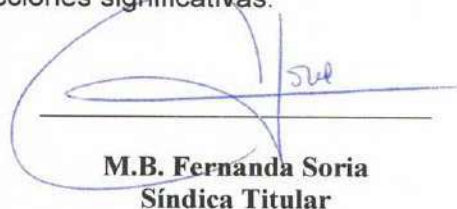
I. DOCUMENTOS EXAMINADOS

- a) Estado de Situación Patrimonial al 30 de noviembre de 2024.
- b) Estado de Resultados por el ejercicio finalizado el 30 de noviembre de 2024.
- c) Estado de Evolución del Patrimonio Neto por el ejercicio finalizado el 30 de noviembre de 2024.
- d) Estado de Flujo de Efectivo por el ejercicio finalizado el 30 de noviembre de 2024.
- e) Las Notas y Anexos que forman parte integrante de los mismos;
- f) Inventario al 30 de noviembre de 2024.
- g) Memoria del Directorio por el ejercicio anual finalizado el 30 de noviembre de 2024.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 30 de noviembre de 2023 son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del ejercicio económico actual.

II. RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

La Dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.



M.B. Fernanda Soria
Síndica Titular

III. RESPONSABILIDAD DEL SÍNDICO

La preparación de los documentos bajo análisis es responsabilidad de la Dirección de la Sociedad. La Sindicatura no evalúa los criterios empresarios de administración, financiación, comercialización y explotación, dado que los mismos son de exclusiva incumbencia del Directorio y la Asamblea de Accionistas, no emitiendo en consecuencia opinión sobre dichos criterios.

En ejercicio del control de legalidad que me compete de los actos decididos por el órgano de administración que fueron expuestos en las reuniones de Directorio, he examinado los documentos detallados en los ítems a) a g) del apartado I. Para el análisis de los documentos referidos me remití al Informe de los Auditores Estudio Paludi González y Asociados, quienes emitieron su informe de fecha 25 de febrero de 2025, de acuerdo con las normas de auditoría vigentes independiente de la Sociedad.

Por lo tanto, mi examen se circunscribe a la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y a su congruencia con la restante información sobre las decisiones expuestas en actas y su adecuación a la Ley N° 19.550, Leyes y Normas Complementarias y los Estatutos, en lo pertinente a sus aspectos formales y documentales.

Considero que mi labor anual y el Informe de la Auditoría, brindan una base razonable para fundar el presente informe. Sin embargo, la labor de la Sindicatura no reviste el alcance de una auditoría de Estados Contables, por cuanto una auditoría comprende el examen, en base a pruebas selectivas, de evidencias que respaldan los importes y las informaciones expuestas en los Estados Contables y una evaluación de las normas contables aplicadas y de las estimaciones significativas realizadas por la Sociedad, así como una evaluación de la presentación general de la documentación contable y financiera.

La Sindicatura, tampoco realiza un control de gestión. Por ende, la Sindicatura no emite opinión sobre decisiones y criterios empresariales de la Sociedad, cuestiones todas estas que son de incumbencia exclusiva del Directorio de la Sociedad.

En ejercicio del control de legalidad que me compete he aplicado durante el ejercicio económico finalizado el 30 de noviembre de 2024 los procedimientos descriptos en el artículo 294 de la Ley N° 19.550 que considero necesarios de acuerdo con las circunstancias, incluyendo entre otros, el control de la constitución y subsistencia de la garantía de los directores no teniendo observaciones que formular al respecto.

Asimismo, con relación a la Memoria del Directorio correspondiente al ejercicio anual terminado el 30 de noviembre de 2024, he verificado que contiene la información requerida por el artículo 66 de la Ley General de Sociedades y, en lo que es materia de mi competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.



M.B. Fernanda Soria
Síndica Titular

IV. DICTAMEN

- a) Basado en el examen realizado, con el alcance descripto en el apartado precedente, en mi opinión, los estados contables adjuntos, están presentados de modo razonable de acuerdo con la normativa vigente.
- b) En relación con la Memoria del Directorio, no tengo observaciones que formular en materia de mi competencia, siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva del Directorio.

V. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- a) Los estados contables adjuntos y el correspondiente inventario surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes, excepto el Libro Diario y Libro Inventarios y Balances que se encuentran en proceso de transcripción a la fecha del presente informe.
- b) He aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación de terrorismo previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 25 de febrero de 2025



M.B. Fernanda Soria
Síndica Titular

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Sres. Accionistas de

MADERO HARBOUR S.A.

CUIT: 33-65747663-9

Domicilio legal: Lola Mora 421, 3° piso, oficina 304

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre la auditoría de los estados contables

Opinión

Hemos auditado los estados contables de MADERO HARBOUR S.A. (En adelante, “la Sociedad”), que comprenden el estado de situación patrimonial al 30 de noviembre de 2024, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados contables 1 a 15 que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, y los anexos I a VIII que se presentan como información complementaria. Asimismo, hemos revisado el estado de situación patrimonial consolidado de la Sociedad con sus sociedades controladas al 30 de noviembre de 2024, los correspondientes estados consolidados de resultados y de flujo de efectivo y las notas 1 a 4 por el ejercicio finalizado en esa fecha, que se presentan como información complementaria.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de MADERO HARBOUR S.A. al 30 de noviembre de 2024, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas.

Fundamento de la opinión

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

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

Información distinta de los estados contables y del informe de auditoría correspondiente

El Directorio de la Sociedad es responsable de la otra información, que comprende la Memoria. Esta otra información no es parte de los estados contables ni del informe de auditoría correspondiente.

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

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

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

Responsabilidades del Directorio de la Sociedad en relación con los estados contables

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa.

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

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

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

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

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión.
- b) Obtuvimos 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.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de la Sociedad.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por el Directorio de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándome en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llame la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información expuesta en los estados contables o, si dicha información expuesta no es adecuada, que exprese una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- f) Nos comunicamos con el Directorio de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Con base a nuestro examen descripto, informamos que los estados contables citados surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de acuerdo con normas legales.
- b) Según surge de los registros contables de la entidad, al 30 de noviembre de 2024 existe una deuda no exigible por el pasivo devengado a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de Aportes y Contribuciones Patronales la suma de \$ 177.660.378.
- c) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previsto en la Resolución N° 420/11 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 25 de febrero de 2025.

Paludi, Gonzalez y Asociados S.C
Reg. de Asoc. Civiles de Prof. Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A T° 8 F° 201



Gastón R. Paludi
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267- F° 8
C.U.I.T: 23-24312776-9

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 19 de marzo 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: 25/02/2025

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

Perteneciente a: MADERO HARBOUR SA S.A.

CUIT: 33-65747663-9

Fecha de Cierre: 30/11/2024

Monto total del Activo: \$356.202.203.277,00

Intervenida por: Dr. GASTON RICARDO PALUDI

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. GASTON RICARDO PALUDI

Contador Público (Universidad de Buenos Aires)

CPCECABA T° 267 F° 8

Firma en carácter de socio

PALUDI, GONZALEZ Y ASOCIADOS SOCIEDAD CIVIL

T° 8 F° 201

SOCIO



Profesional de Ciencias
Económicas de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires

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

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

LEGALIZACIÓN N°

832389

**CÓDIGO DE
VERIFICACIÓN**
eqhvp1kk

