

MADERO HARBOUR S.A.

Memoria y estados contables correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de noviembre de 2023, presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior

MADERO HARBOUR S.A.

MEMORIA

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO N° 31

INICIADO EL 1° DE DICIEMBRE DE 2022

Y FINALIZADO EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2023

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 31° ejercicio económico finalizado el 30 de Noviembre de 2023.

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 1° de Diciembre de 2022, pretendiendo incluir todo tipo de información relevante que permita interpretarlos con mayor claridad.

CONTEXTO INTERNACIONAL

Según proyecciones del FMI, el crecimiento mundial será de 3,1% en 2024 y de 3,2% en 2025, lo que supone para 2024, un porcentaje del 0.2% superior a las proyecciones calculadas por este Organismo en octubre de 2023. La causa fundamentalmente es una resiliencia mayor de lo esperado en Estados Unidos y en varias economías importantes de mercados emergentes y en desarrollo, así como al estímulo fiscal en China. De todos modos, sitúa las previsiones para 2024–25 inferiores al promedio histórico de 3,8%, ante las elevadas tasas de interés de política monetaria para combatir la inflación, el repliegue del apoyo fiscal en un entorno de fuerte endeudamiento que frena la actividad económica y el bajo crecimiento de la productividad subyacente. La inflación está disminuyendo más rápidamente de lo previsto en la mayoría de las regiones, mientras se disipan los problemas en el lado de la oferta y se aplica una política monetaria restrictiva. Asimismo, prevé que el nivel general de inflación a escala mundial descienda a 5,8% en 2024 y a 4,4% en 2025, lo que supone una revisión a la baja del pronóstico para 2025.

Con baja de inflación y crecimiento firme los riesgos para el crecimiento mundial están en general equilibrados. Por el lado positivo, una baja más rápida de la inflación podría dar lugar a una mayor distensión en las condiciones financieras que conjuntamente con una política fiscal más laxa podría comportar un aumento temporal del crecimiento. Asimismo, un mayor dinamismo de las reformas estructurales podría impulsar la productividad y dar lugar a efectos secundarios transfronterizos positivos. Por el lado negativo, las nuevas escaladas de los precios de las materias primas a causa de

los shocks geopolíticos. Tanto el conflicto bélico ruso-ucraniano como el que enfrenta Israel en Franja de Gaza, tienen un riesgo latente de guerra global. Por otro lado, Estados Unidos sigue con inflación y por tanto, el dólar se ha desvalorizado; sumado a esto, 2024 es año de elecciones y el ganador podría ser Donald Trump quien aún no ha solucionado sus problemas judiciales, y posee una historia que pone de manifiesto otros temas recurrentes como la desigualdad y el racismo por ejemplo. Por otro lado, podrían profundizarse los problemas chinos y prolongarse las condiciones restrictivas y los recortes del gasto.

A corto plazo, las autoridades locales de cada país enfrentan el reto de gestionar con éxito el descenso final de la inflación hasta la meta, calibrando la política monetaria en respuesta a la dinámica de la inflación subyacente y, allí donde las presiones sobre precios y salarios claramente se estén disipando, ajustándola a una orientación menos restrictiva. Al mismo tiempo, en muchos casos, visto que la inflación descende y las economías están en mejores condiciones para absorber los efectos del ajuste presupuestario, es preciso prestar una atención renovada a la consolidación fiscal con el fin de restablecer la capacidad presupuestaria y poder abordar shocks futuros, recaudar ingresos para nuevas prioridades de gasto y frenar el incremento de la deuda pública. La aplicación de reformas estructurales focalizadas y ordenadas reforzaría el crecimiento de la productividad y la sostenibilidad de la deuda, además de acelerar la convergencia hacia niveles de ingreso superiores. Es preciso aumentar la eficiencia de la coordinación multilateral, entre otras cosas, para facilitar la resolución de la deuda, evitar las situaciones críticas causadas por el sobreendeudamiento y crear espacio para las inversiones necesarias, así como para mitigar los efectos del cambio climático.

Contexto político latinoamericano e internacional

En la región, y después de la asunción al poder del Presidente Javier Milei, es cada vez más remarcable la diferencia entre gobiernos usualmente vinculados a la izquierda y los de derecha, y el surgimiento de una tercera rama política, los libertarios, en donde se encuadra nuestro Presidente. Continúa la experiencia de Chile con un gobierno de izquierda, probablemente más socialista y menos vinculado o parecido a Venezuela o Brasil o Ecuador y Centroamérica. También estos gobiernos están más vinculados en el contexto político a Irán y/o Rusia, diferenciándose de quienes apoyan directamente a Ucrania y un poco menos de cerca a Israel. Por el otro lado, Uruguay, con próximas elecciones, más allá de la continuidad del partido Nacional o no, se mantendrá siempre en el marco de la política actual. En síntesis, la región entra en un desgaste de las viejas políticas y se abre al mundo, y el mundo mira hacia Latinoamérica.

PANORAMA NACIONAL

El Gobierno actual debe realizar un sacrificio político para encontrarse a la altura de las circunstancias. En los primeros meses, trabaja en la aprobación la denominada “Ley Base”, y ha debido negociar, y convocar el “Pacto del 25 de Mayo”, para involucrar a todos los políticos (especialmente gobernadores) en este cambio. La inflación ha venido disminuyendo considerablemente desde diciembre de 2023 y está siendo controlada, y el riesgo país, en baja, o las acciones y títulos en alza, son indicadores de un verdadero cambio, que se profundizará con la ley Base, que entre sus grandes cambios destacan la reforma laboral, la reforma impositiva con blanqueo incluido y el régimen de incentivo a las inversiones (RIGI).

El Banco Mundial para 2025, prevé una fuerte recuperación del Producto Interno Bruto (PIB) de la Argentina; en 2025 habría un crecimiento de 5%, y en 2026, otro salto de 4,5%, gracias al impulso de condiciones climáticas mejoradas, inversiones en el sector energético, la normalización de la producción agrícola y las políticas económicas que está llevando a cabo el Gobierno.

LA SOCIEDAD

PERFIL EMPRESARIAL

Madero Harbour es una compañía fundada en el año 1992 dedicada a la construcción de inmuebles para destinarlos a renta y/o goce rentable de los mismos, o venta, cuyo principal activo es un terreno de aproximadamente 8 hectáreas en el Dique 1 de Puerto Madero en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Es una empresa de origen familiar con más de 50 años de experiencia vinculados al segmento de Real Estate.

Hasta la fecha, Madero Harbour ha construido, finalizado y entregado las Torres Word Trade Center I, II, III y IV de oficinas triple A y los edificios residenciales Harbour House y Harbour Residences, con unidades complementarias cocheras y bauleras para estos edificios. Además, junto con estos metros, fueron construidos metros del basamento comercial y cocheras y helipuerto, con destino renta, que forman parte del proyecto integral del paseo comercial.

Recientemente, ha iniciado negocios en Bolivia, mediante la adquisición de metros de oficinas en Santa Cruz de la Sierra, con el objetivo buscar distintas alternativas de inversión en los países limítrofes.

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. El principal 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 2023. Los otros préstamos, tomados con entidades bancarias, son a tasa fija, por lo que el riesgo asociado a la variación de la tasa de interés no existe, habiendo sido analizado el riesgo al momento de tomar los mismos.

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.

NUESTROS DESARROLLOS

HARBOUR TOWER

Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Luxury Apartment – Obra Harbour Tower

La Sociedad está construyendo de 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 con Promotora Fiduciaria S.A., en carácter de Entidad Fiduciaria, por el cual se constituye un fideicomiso financiero privado inmobiliario de administración denominado ***“Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Luxury Apartment”*** con una vigencia de 30 años a partir de la fecha de su creación, y con domicilio legal en Maipú 1300, 6° piso, CABA., con el fin de llevar el desarrollo, explotación y/o venta del proyecto de Harbour Tower (T8), en el inmueble sito sobre la Parcela 12 A, específicamente la Unidades Complementaria MCLXI y la unidad funcional 449 y sus unidades complementarias (situada con frente en la calle Elvira Rawson de Dellepiene 550 esquina Julieta Lanteri).

Posteriormente, Madero Harbour cedió 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; El Directorio entendió con este cambio, que el mismo beneficiaría sobre todo el acceso a financiamiento para el proyecto y le da mayor seguridad de inversión a los clientes e inversores.

Obra Harbour Tower

Se sigue avanzando con las tareas del contrato de obra general con la empresa Constructora Sudamericana. Avanza con los contrapisos y la construcción en seco.

En paralelo, se ha finalizado el hormigón. Se encuentra habilitado para visitas de los compradores la unidad modelo del piso 6°. Se finalizaron las ingenieras de las instalaciones complementarias.

El resto de las contrataciones se concretaron en un 95%, restando muy poca obra por contratar, entre las más destacadas se encuentran los muebles de cocina que se está cerrando contrato con la firma Ornare de Brasil.

Se cerro el acuerdo por la instalación contra incendio, luego de la licitación en la que resultó adjudicataria la empresa Tecnisud.

En 2023 se contrataron y se pagaron anticipos cercanos al 40% promedio de: cortina de vidrio, a la empresa Obras Metálicas S.A.; Low Tracks y Rodasogas a Safer Systems; instalación termomecánica y pisos eléctricos a SDA S.A.; instalación eléctrica y de corrientes débiles a Somarfer S.A.; e instalación sanitaria a Tecnisud S.A. Además, se ha contratado a Otis por todos los ascensores principales y los de servicio.

Se compraron, asimismo, el 100% de los equipos de aire acondicionado LG y 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. Se han comprado a proveedores locales los revestimientos de las áreas de servicios.

Los diez ascensores ya se encuentran en el puerto de Buenos Aires y Otis se prepara ya para la instalación de los mismos en obra.

Respecto a la ejecución de las carpinterías de aluminio correspondientes a la envolvente de la torre se siguen las tareas de montaje. Se encuentran colocados anclajes y pistas hasta el piso 29 y se está terminando el montaje de vidrios del piso 27 y avanzando en la instalación del montaje en el piso 28 y 29.

La obra general junto con los instaladores se encuentra en el piso 20, en los pisos bajos ya se están realizando terminaciones estéticas de las carpinterías en el piso 7 y 8, como así se están realizando la colocación de los revestimientos y pisos, y avanzando con la pintura de las unidades.

OSTEN TOWER

Se ha contratado a Constructora Sudamericana para la estructura completa de Hormigón armado de la torre, luego de haber realizado una licitación en la que participaron 4 empresas más.

Las tareas propias de construcción de la estructura de hormigón armado comenzaron en abril de 2023, luego de haber resuelto algunos temas con la mecánica de suelos que afectaron el comienzo temprano de las tareas. Anteriormente, los trabajos de excavación, demolición y retiro de tierra fueron ejecutados por Siverino y los trabajos del recalce del muro de submuración de la calle Camila O'Gorman fueron realizados por Pilotes y Anclajes.

El anteproyecto y el proyecto arquitectónico realizado por PFZ, y las tareas de los distintos asesores del proyecto fueron completamente finalizados y se cuenta con toda la documentación licitatoria. Se ha comenzado formalmente con la licitación del contrato de completamiento de la obra civil y contratista principal, del cual están participando 10 empresas. Se espera en las próximas semanas seguir avanzando con las licitaciones de los principales contratos de las instalaciones complementarias, esto es, las instalaciones eléctrica, termo-mecánica y sanitaria, además de carpinterías exteriores.

La obra se encuentra actualmente en el hormigonado de la losa sobre 1er piso, teniendo el núcleo avanzado ya en el 2do piso.

OSTEN TOWER II

Esta torre de aproximadamente 32 pisos, se encuentra en Anteproyecto, y se espera durante los próximos meses realizar las presentaciones municipales acordes para la obtención del permiso de obra. Asimismo, se espera iniciar en los últimos meses de 2024 la preventa de la misma.

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. La Sociedad estará abocada durante el segundo semestre de 2024 a la obtención de financiación a efectos de completar el Paseo.

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

Se dio aprobación catastral a la última modificación del plano de mensura, que permitirá en unos pocos días tras la aprobación de la modificación del Reglamento, la escrituración de todas las unidades terminadas del proyecto, tanto de terceros como propias.

INDICADORES GENERALES DEL EJERCICIO

Estructura Patrimonial

Al 30 de Noviembre de 2023, la estructura patrimonial comparativa está conformada de la siguiente manera:

	30-11-2023	30-11-2022
Activo Corriente	1.687.988.099	1.268.632.696
Activo No Corriente	66.754.356.729	58.702.176.913
Total	68.442.344.828	59.970.809.609
Pasivo Corriente	714.114.366	1.050.641.292
Pasivo No Corriente	15.960.205.818	12.834.379.247
Total	16.674.320.184	13.885.020.539
Patrimonio Neto	51.768.024.644	46.085.789.070
Total	68.442.344.828	59.970.809.609

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 2022, fueron reexpresadas en moneda homogénea del 30 de noviembre de 2023.

Activo:

1. Caja y bancos e Inversiones corrientes: el rubro disminuyó levemente si se lo compara con las cifras 2022 reexpresadas a moneda homogénea de noviembre de 2023; sin embargo, caja ha aumentado su valor respecto al ejercicio anterior, principalmente debido a la mayor actividad de cobranza por las ventas (anticipos) de Osten Tower. 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. Créditos por ventas: el rubro ha aumentado considerablemente, principalmente a la mayor actividad producto de ventas (anticipos) de Osten Tower. Puntualmente, al corte de cada ejercicio, este cierre es mayor el saldo a cobrar durante los primeros días de diciembre posteriores al cierre del ejercicio.

3. Otros créditos:

- a) Créditos con accionistas:

El rubro ha aumentado incluso si se tiene en cuenta la reexpresión de los saldos a moneda homogénea de 2023. Se han otorgado durante el ejercicio dos préstamos a accionistas conforme se detallan en Nota 5. (ii) y (iii). Respecto a los saldos por usufructo, los mismos devengaron intereses conforme se indica en la misma nota; la disminución aparente se debe a la reexpresión de saldos a moneda homogénea de 2023, e indica que la tasa con la que se financian estos créditos fue menor a la inflación del año 2023. Asimismo ocurre con los otros saldos documentados del no corriente, que ha devengado intereses y diferencia de cambio, pero que aun así, ambos ajustes han resultado menores al efecto de la inflación. Respecto a la línea Diversos, la disminución se debe al pago de saldos por adelantos otorgados a algunos accionistas.

- b) Sociedades controladas:

El aumento, sin considerar la reexpresión de saldos a moneda homogénea de 2023, corresponde al devengamiento de intereses sobre dos préstamos otorgados al Fideicomiso en el ejercicio 2022, y en menor medida, a los adelantos otorgados a la UT y a Corporación Argentina de Inmuebles.

- c) Prestamos financieros en moneda extranjera corrientes y no corrientes y otros prestamos:

Se trata de prestamos otorgados en pesos a reintegrar en dólares por parte del deudor. Estos prestamos se realizaron como complemento de inversiones en pesos, con el objetivo de cubrir una eventual suba del dólar y desvalorización de pesos.

- d) Anticipos a proveedores en moneda extranjera:

Se trata de importaciones de productos terminados para las obras, cuyo despacho a plaza se produjo los primeros días de diciembre de 2023.

- e) Créditos fiscales:

Los créditos fiscales corrientes aumentaron debido al saldo a favor de impuesto a los ingresos brutos por las retenciones SIRCRES por ese impuesto, en algunos meses del ejercicio 2023, por una fiscalización electrónica de AGIP resuelta favorablemente, pero retenidos durante el transcurso de la misma. Respecto a los no corrientes, se ha dado efecto a la prescripción de un año más del impuesto a la ganancia mínima presunta.

4. Bienes de cambio:
El rubro contiene las altas correspondientes a la inversión en Osten Tower.
5. Propiedades de inversión:
El rubro se mantuvo similar al 2022, si se lo considera reexpresado a moneda constante de 2023. Dado que la inversión actual está destinada principalmente a Bienes de Cambio – Osten Tower, las altas en propiedades de inversión, corresponden a inversiones en las unidades funcionales propias y a modificaciones mínimas y presentaciones municipales respecto al Master Plan original.
6. 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, sin considerar la inversión del Fideicomiso en la Sociedad, es decir, antes de considerar las inversiones recíprocas. En la exposición, el rubro tiene neteando el impuesto diferido asociados a los bienes cedidos.

Pasivo:

- 1) Deudas comerciales:
El aumento corresponde a la mayor actividad producto del avance del edificio Osten Tower. El ejercicio 2022 incluía el pasivo con G.C.D.I. que fue cancelado durante el ejercicio 2023.
- 2) Préstamos:
El rubro ha disminuido considerablemente, conforme la política conservadora de la Sociedad. Durante el ejercicio 2023 solo se tomaron aquellos préstamos que tenían condiciones favorables (tasa fija en pesos), pero en general, no fue prioridad de la Sociedad tomar préstamos. Los que existían y los nuevos, están siendo cancelados en tiempo y forma.
- 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 300% 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 2023, se debe principalmente al impuesto pasivo generado por la valuación contable ajustada por inflación con respecto al histórico impositivo principalmente.
 - 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.
- 5) Anticipos de clientes: corresponde a los anticipos abonados en el ejercicio por los compradores de Osten Tower; el rubro ha aumentado debido al nivel de ventas del ejercicio 2023.

- 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 2023, la estructura de resultados está conformada como se expone a continuación.

	30/11/2023	30/11/2022
Resultado Bruto	334.056.841	160.058.162
Gastos	(878.579.971)	(778.549.531)
Resultados financieros y por tenencia, netos	10.808.440.045	7.209.731.849
Resultado Operativo	10.263.916.915	6.591.240.480
Otros Egresos, netos	(1.247.584.394)	(97.341.610)
Resultado Participación Permanente en Sociedades	1.919.643.006	362.472.924
Resultado del Ejercicio antes de Impuesto	10.935.975.527	6.856.371.794
Impuesto a las Ganancias	(5.253.739.953)	(6.592.282.527)
Resultado del Ejercicio	5.682.235.574	264.089.267

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, todas las operaciones relativas a ventas, se exponen como anticipos de clientes en el pasivo.
- 2) Gastos operativos:
Han evolucionado muy similares a la inflación, excepto en el caso de las líneas: (i) honorarios legales, en donde la disminución se debe a un menor gastos en honorarios legales producto de la terminación de juicios con ex accionista, (ii) Impuestos tasas y contribuciones, en donde se destaca el aumento en el Impuesto a los Ingresos Brutos producto de mayores ventas y, (iii) Expensas y alquileres, que ha aumentado producto del aumento generalizado de las expensas y sus componentes, esto es, servicios eléctricos, agua y en general, sueldos relacionados
- 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*.
- 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.

Principales indicadores presentados en forma comparativa

De acuerdo con las cifras que surgen de los Estados Contables elaborados al 30 de noviembre de 2023, la mayoría de los índices muestran un comportamiento similar al ejercicio anterior. Es especialmente resaltable el índice de liquidez que ha tenido un incremento de prácticamente el 100% debido principalmente al aumento de inversiones liquidas y créditos a cobrar producto de la operatoria de Osten Tower.

Caja y		30/11/2023	30/11/2022
SOLVENCIA	ACTIVO	4.10	4.32
	PASIVO		
ENDEUDAMIENTO	PASIVO		
	PATRIMONIO NETO	0.32	0.30
LIQUIDEZ CORRIENTE	ACTIVO CTE	2.36	1.21
	PASIVO CTE		
LIQUIDEZ ACIDA	CAJA Y BCOS+INV+		
	CRED A COBRAR	1.24	0.74
RAZON PN /ACTIVO	PASIVO CTE		
	PATRIMONIO NETO		
	ACTIVO	0.76	0.77

HECHOS POSTERIORES

Tal como se menciona en Nota 15 a los Estados Contables, el 13 de diciembre de 2023 se produjo un ajuste en el tipo de cambio oficial en Argentina de aproximadamente 110%, y como consecuencia de ello, a partir de esa fecha, el peso, respecto de la cotización oficial del dólar y otras monedas, se fue devaluando significativamente, acercándose a las cotizaciones financieras como el dólar Bolsa, dólar Contado con Liquidación y el dólar informal, llegando a achicarse la brecha entre estas cotizaciones y el dólar oficial, en algunos períodos a menos del 20%.

Asimismo, casi el 50% de los boletos firmados por Osten Tower están nominados en pesos más CAC (índice de la construcción), y este último índice incrementó en un 65% desde noviembre hasta la fecha de los presentes estados contables.

El efecto de estos ajustes en los estados contables al 30 de Noviembre de 2023 es de imposible medición dado que aún se mantienen en constante cambio las variables aquí consideradas, por lo que resulta prematuro calcular un efecto a la fecha de los presentes estados contables.

OBJETIVOS PARA EL PROXIMO EJERCICIO

La Sociedad continúa con acciones comerciales tendientes a la locación temporaria de todos los espacios que posee destinados a la renta, estacionamientos y locales. Asimismo, se encuentra abocada a la venta de las unidades de Osten Tower con la expectativa de completar la venta del 100% del edificio durante el año 2024.

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, 18 de abril de 2024.

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 N° 31
INICIADO EL 1º DE DICIEMBRE DE 2022**

ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2023

(presentados en forma comparativa con los estados contables correspondientes al ejercicio económico terminado el 30 de noviembre de 2022)

COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL

(en pesos)

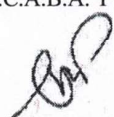
6.000 acciones ordinarias nominativas no endosables con derecho a cinco votos por acción y de valor nominal \$ 1.000 c/u

**...2023 y 2022.....
Suscripto e integrado**

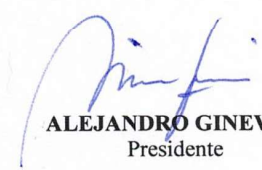
6.000.000

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro Informe de auditoría de fecha 18/4/2024
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

El informe de fecha 18/4/2024 se extiende en documento aparte


GASTON R. PALUDI
Socio
C.P.C.E.C.A.B.A.
CUIT: 23-24312776-9


M.B. FERNANDA SORIA
Síndica


ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2023**

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

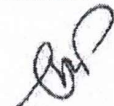
(en pesos – nota 2.2)

	...2023...	...2022...
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (nota 4.1)	297.039.308	407.241.580
Inversiones Temporarias (anexo I)	332.963.016	292.160.693
Créditos por ventas (nota 4.2)	252.924.787	74.902.090
Otros créditos (nota 4.3)	635.001.125	494.328.333
Bienes de Cambio (nota 4.4.)	170.059.863	-
Total del Activo Corriente	1.687.988.099	1.268.632.696
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inversiones (anexo I)	1.000	2.609
Participación en otras sociedades (anexo II)	22.848.435.471	17.914.225.324
Otros créditos (nota 4.3)	1.045.851.595	160.391.894
Bienes de cambio (nota 4.4)	20.743.836.271	18.713.552.682
Propiedad de inversión (anexo III)	21.975.852.404	21.819.163.500
Bienes de uso (anexo IV)	58.110.155	12.571.071
Activos intangibles (anexo V)	82.269.833	82.269.833
Total del Activo no Corriente	66.754.356.729	58.702.176.913
TOTAL DEL ACTIVO	68.442.344.828	59.970.809.609
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Deudas comerciales (nota 4.5)	444.766.605	824.755.581
Préstamos (nota 8)	32.889.896	87.582.080
Remuneraciones y cargas sociales (nota 4.6)	56.659.832	46.059.618
Cargas fiscales (nota 4.7)	99.443.945	77.361.713
Otras deudas (nota 4.9)	80.354.088	14.882.300
Total de Deudas y del Pasivo Corriente	714.114.366	1.050.641.292
PASIVO NO CORRIENTE		
Préstamos (nota 8)	-	119.568.925
Cargas fiscales (nota 4.7)	9.549.765.151	11.267.780.547
Anticipos de clientes (nota 4.8)	5.505.606.083	1.315.107.086
Otras deudas (nota 4.9)	888.219.384	24.907.713
Provisión para contingencias (Nota 9)	16.615.200	107.014.976
Total de Deudas y del Pasivo no Corriente	15.960.205.818	12.834.379.247
Total del Pasivo	16.674.320.184	13.885.020.539
PATRIMONIO NETO (según estado respectivo)	51.768.024.644	46.085.789.070
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	68.442.344.828	59.970.809.609

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 18/4/2024

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
C.P.C.E.C.A.B.A.
CUIT: 23-24312776-9El informe de fecha 18/4/2024 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 2023
(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior – en moneda homogénea)
(en pesos – nota 2.2)

	...2023...	...2022...
Ingresos por ventas y servicios (nota 4.10)	582.151.994	435.151.775
Costo de ventas y servicios (anexo VII)	<u>(248.095.153)</u>	<u>(275.093.613)</u>
Ganancia bruta	334.056.841	160.058.162
Gastos de comercialización (anexo VIII)	(220.211.924)	(200.204.508)
Gastos de administración (anexo VIII)	(658.368.047)	(578.345.023)
Resultados financieros y por tenencia, netos (nota 4.11)	10.808.440.045	7.209.731.849
Ganancia operativa	10.263.916.915	6.591.240.480
Resultado por participación en otras sociedades (nota 4.12)	1.919.643.006	362.472.924
Otros egresos netos (nota 4.13)	<u>(1.247.584.394)</u>	<u>(97.341.610)</u>
Ganancia antes de impuestos a las ganancias	10.935.975.527	6.856.371.794
Impuestos a las ganancias (nota 7)	<u>(5.253.739.953)</u>	<u>(6.592.282.527)</u>
GANANCIA NETA DEL EJERCICIO	<u>5.682.235.574</u>	<u>264.089.267</u>

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 18/4/2024
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

El informe de fecha 18/4/2024 se
extiende en documento aparte


GASTON R. PALUDI
Socio
C.P.C.E.C.A.B.A.
CUIT: 23-24312776-9


M.B. FERNANDA SORIA
Síndica


ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

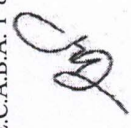
MADERO HARBOUR S.A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO POR EL EJERCICIO ECONÓMICO FINALIZADO EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2023

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

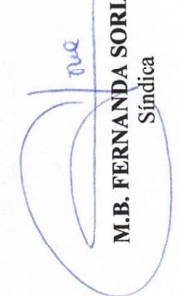
	 Aportes de los propietarios.....		 Ganancias Reservadas.....					Resultados	Total	Total
	Capital suscrito	Ajuste del capital	Total	Reserva legal	Reserva para el desarrollo del Dique I	Reserva para el desarrollo del Master Plan	Reserva facultativa	no asignados	2023	2022
Saldos al inicio del ejercicio	6.000.000	2.026.562.179	2.032.562.179	406.532.812	1.390.583.197	35.944.714.156	6.024.579.730	286.816.996	46.085.789.070	45.858.101.629
- Distribución de dividendos según Asamblea General Ordinaria del 12 de Agosto de 2022										(36.401.826)
Distribución de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria del 23 de mayo de 2023								(286.816.996)		
- Constitución de reservas					9.206.825	237.771.290	39.838.881	286.816.996	5.682.235.574	264.089.267
Ganancia neta del ejercicio										
Saldos al cierre del ejercicio	6.000.000	2.026.562.179	2.032.562.179	406.532.812	1.399.790.022	36.182.485.446	6.064.418.611	44.053.226.891	51.768.024.644	46.085.789.070

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 18/4/2024
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
C.P.C.E.C.A.B.A.
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 18/4/2024 se extiende en documento aparte


M.B. FERNANDA SORIA
Síndica


ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL EJERCICIO ECONÓMICO FINALIZADO EL 30
DE NOVIEMBRE DE 2023

(presentado en forma comparativa – en moneda homogénea)
(en miles de pesos – nota 2.2)

	...2023...	...2022...
<u>VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>		
Efectivo al inicio del ejercicio	699.402.273	47.167.332
Efectivo al cierre del ejercicio	630.002.324	699.402.273
(Disminución) – Aumento neto del efectivo	(69.399.949)	652.234.941
<u>Actividades operativas</u>		
Ganancia del ejercicio	5.682.235.574	264.089.267
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades del ejercicio		
Depreciación de bienes de uso	15.290.797	4.731.050
Depreciación de propiedad de inversión	248.095.153	245.271.535
Impuesto a las ganancias devengado	5.253.739.953	6.592.282.527
Resultado por tenencia de propiedad de inversión	(39.787.501)	176.217.306
Resultados financieros	128.583.942	86.656.909
Resultado por participación en otras sociedades	(1.919.643.006)	(362.472.924)
<u>Cambios en activos y pasivos operativos</u>		
Variación en créditos por ventas	(178.022.697)	172.510.747
Variación en otros créditos	(1.026.132.493)	(142.385.323)
Variación en bienes de cambio	(2.200.343.452)	(18.713.552.682)
Variación en deudas comerciales	(379.988.976)	53.926.458
Variación en remuneraciones y cargas sociales	10.600.214	27.925.508
Variación en cargas fiscales	(6.949.673.117)	(4.427.708.640)
Variación en anticipos de clientes	4.190.498.997	1.315.107.087
Variación en otras deudas	929.474.165	(54.678.518)
Variación de provisión para contingencias	(90.399.776)	(864.317.022)
Flujo neto de efectivo generado por (aplicado a) las actividades operativas	3.674.527.777	(15.626.396.715)
<u>Actividades de inversión</u>		
Variación propiedad de inversión	(364.996.556)	18.228.415.093
Variación neta de inversiones no corrientes	(3.015.256.238)	(1.813.451.435)
Adquisición de bienes de uso	(60.829.881)	(9.623.047)
Flujo neto de efectivo (aplicado a) generado por las actividades de inversión	(3.441.082.675)	16.405.340.611
<u>Actividades de financiación</u>		
Variación neta en préstamos	(302.845.051)	(90.307.126)
Pago de dividendos		(36.401.829)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(302.845.051)	(126.708.955)
(DISMINUCION) AUMENTO NETO DEL EFECTIVO	(69.399.949)	652.234.941

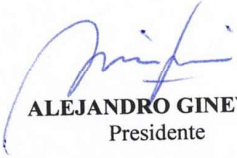
Las notas 1 a 15 y los anexos I a VIII son parte integrante de estos estados contables.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro Informe de auditoría de fecha 18/4/2024
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

El informe de fecha 18/4/2024 se
extiende en documento aparte


GASTON R. PALUDI
Socio
C.P.C.E.C.A.B.A.
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 2023**

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

(en pesos – nota 2.2)

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 1 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	
Edificio T6 – Osten Tower	14.770	717	-	-	80
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 18/4/2024
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201

El Informe de fecha 18/4/2024
se extiende en documento aparte

GASTON R. PALUDI
Socio

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 2023**

(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

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. Durante el año 2022 ya se había dado inicio a los trabajos relativos a anteproyecto y proyecto, y arquitectura.

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 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).

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 18/4/2024

Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201

El Informe de fecha 18/4/2024
se extiende en documento aparte


GASTON R. PALUDI
Socio

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 2023**

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

(en pesos – nota 2.2)

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 18/4/2024
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201


GASTON R. PALUDI
Socio

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 18/4/2024
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 2023**

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

(en pesos – nota 2.2)

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 2023 y 2022.
- 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.
- 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 2023 y 2022.

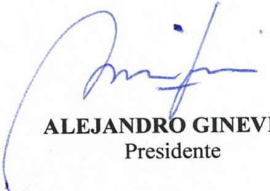
Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 18/4/2024
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201

El Informe de fecha 18/4/2024
se extiende en documento aparte


GASTON R. PALUDI
Socio

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 2023**

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

(en pesos – nota 2.2)

- 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 2023 y 2022.

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 2023 y 2022, 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.

- 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 2023 y 2022, el cual no difiere significativamente de su valor recuperable.

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 18/4/2024

Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201


GASTON R. PALUDI
Socio

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 18/4/2024
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 2023**

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

(en pesos – nota 2.2)

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 descripto en la Nota 2.2.

El valor registrado al 30 de noviembre de 2023 y 2022, 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.

El impuesto a la Ganancia Mínima Presunta fue complementario del impuesto a las ganancias dado que, mientras que este último grava la utilidad impositiva del ejercicio, el IGMP constituía una imposición mínima que gravaba la renta potencial de ciertos activos a la tasa del 1%, de modo que la obligación fiscal de la Sociedad coincidía con el mayor de ambos impuestos.

Sin embargo, si el IGMP determinado excedía en un período fiscal al impuesto a las ganancias determinado, dicho exceso podía computarse como pago a cuenta de cualquier excedente del impuesto a las ganancias sobre el IGMP que pudiera producirse en cualquiera de los diez ejercicios siguientes, una vez que se hayan agotado los quebrantos acumulados, en el caso de existir.

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 18/4/2024
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201


GASTON R. PALUDI
Socio

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 18/4/2024
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 2023**

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

(en pesos – nota 2.2)

El detalle de los créditos del impuesto a la ganancia mínima presunta es el siguiente:

Año	Importe
2014	3.778.820
2015	3.732.425
Total	7.511.245

Al 30 de noviembre de 2023 y 2022, 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.

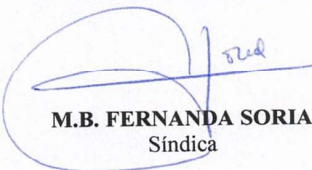
Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 18/4/2024

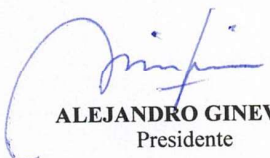
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201


GASTON R. PALUDI
Socio

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 18/4/2024
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 2023**

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

(en pesos – nota 2.2)

4. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

	...2023...	...2022...
4.1. Caja y bancos		
Caja	1.556.355	354.410
Caja en moneda extranjera (anexo VI)	221.631.750	3.487.561
Fondos Fijos	60.001	156.552
Bancos	16.867.133	6.802.610
Bancos en moneda extranjera (anexo VI)	56.924.069	396.440.447
	297.039.308	407.241.580
4.2. Créditos por ventas		
<u>Corrientes</u>		
Comunes	131.885.888	34.247.308
Comunes en moneda extranjera (anexo VI)	33.909.838	41.120.524
Alquileres	35.403.605	-
Valores a depositar	52.470.850	1.479.140
	253.670.181	76.846.972
Previsión para créditos incobrables	(745.394)	(1.944.882)
	252.924.787	74.902.090

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

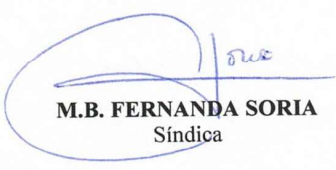
Saldo al inicio del ejercicio	1.944.882	3.742.149
Aumento	-	-
RECPAM	(1.199.488)	(1.797.267)
Saldo al cierre del ejercicio	745.394	1.944.882

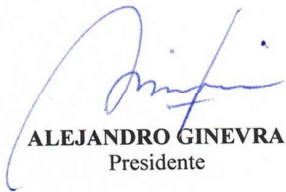
Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 18/4/2024
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201


GASTON R. PALUDI
Socio

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 18/4/2024
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 2023**

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

(en pesos – nota 2.2)

4.3. Otros créditos

Corrientes

Crédito con Accionistas (nota 5)	49.525.789	74.396.780
Sociedades controladas (nota 6)	250.968.851	366.692.308
Préstamos financieros en moneda extranjera	181.783.415	-
Préstamos financieros en moneda local	11.040.400	-
Anticipo a proveedores en moneda extranjera (anexo VI)	36.867.482	-
Crédito por impuesto a los débitos y créditos bancarios	20.015.718	22.118.869
Gastos a recuperar ABL	11.960.498	-
Anticipos Honorarios directores y síndico	8.170.000	12.211.056
Retenciones Impuesto a las Ganancias	3.393.666	-
Saldo a favor – Impuesto al valor agregado	-	1.176.115
Saldo a favor – Impuesto a los Ingresos Brutos	45.795.743	1.291.502
Gastos a recuperar	509.873	10.312.693
Otros créditos fiscales	8.920.477	454.131
Seguros	2.528.981	-
Diversos	3.740.304	6.249.091
	635.221.197	494.902.545
Previsión para otros créditos irrecuperables	(220.072)	(574.212)
	635.001.125	494.328.333

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

Saldo al inicio del ejercicio	574.212	1.104.858
RECPAM	(354.140)	(530.646)
Saldo al cierre del ejercicio	220.072	574.212

No corrientes

Impuesto a la ganancia mínima presunta (nota 3h)	7.511.245	27.053.409
Impuestos a recuperar	4.306.600	11.236.780
Depósitos en garantía en moneda extranjera (anexo VI)	5.033.000	6.103.232
Otros préstamos	405.370.636	-
Préstamos financieros en moneda extranjera	413.701.323	-
Créditos con Accionistas (nota 5)	10.486.858	26.506.882
Créditos con Accionistas en moneda extranjera (nota 5 y anexo VI)	206.953.178	116.545.000
	1.053.362.840	187.445.303
Previsión para créditos fiscales irrecuperables	(7.511.245)	(27.053.409)
	1.045.851.595	160.391.894

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 18/4/2024
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201

El Informe de fecha 18/4/2024
se extiende en documento aparte

GASTON R. PALUDI
Socio

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 2023**

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

(en pesos – nota 2.2)

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

Saldo al inicio del ejercicio	27.053.409	59.747.145
Utilización	(2.857.224)	(3.998.138)
RECPAM	(16.684.940)	(28.695.598)
Saldo al cierre del ejercicio	7.511.245	27.053.409

4.4. Bienes de Cambio

Corrientes

Materiales en tránsito	170.059.863	-
	170.059.863	-

No Corrientes

Terreno OSTEN Tower	18.434.572.105	18.434.572.102
Obras en curso OSTEN Tower	2.297.821.692	278.980.580
Obra en curso Tower II	11.442.474	-
	20.743.836.271	18.713.552.682

4.5. Deudas comerciales

Corrientes

Proveedores locales	276.472.730	96.864.834
Proveedores locales en moneda extranjera (anexo VI)		271.692.948
Proveedores del exterior (anexo VI)	74.943.285	-
Acuerdo de pago indemnizatorio en moneda extranjera (anexo VI)	-	308.808.130
Facturas a recibir	75.318.380	72.060.836
Facturas a recibir en moneda extranjera (anexo VI)	18.032.210	21.832.079
Alquileres a devengar	-	21.823.349
Agua y Saneamientos Argentinos S.A.	-	31.673.405
	444.766.605	824.755.581

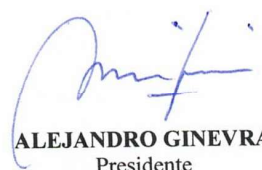
Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 18/4/2024
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201


GASTON R. PALUDI
Socio

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 18/4/2024
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 2023**

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

(en pesos – nota 2.2)

4.6. Remuneraciones y cargas socialesCorrientes

Sueldos y jornales	17.749.791	12.916.696
Provisión sueldo anual complementario y vacaciones	30.067.737	24.259.324
Cargas sociales a pagar	8.842.304	7.061.669
Retenciones sistema de seguridad social	-	1.821.929
	56.659.832	46.059.618

4.7. Cargas fiscalesCorrientes

Saldo a pagar Impuesto al Valor Agregado	2.387.585	-
Retenciones de Impuesto sobre los Ingresos brutos	6.977.349	971.757
Retenciones de Impuesto a las Ganancias	121.108	11.550.093
Plan de Facilidades ABL	-	42.940.082
Plan de Facilidades AFIP	89.957.903	21.899.781
	99.443.945	77.361.713

No corrientes

Pasivo por impuesto diferido (nota 6)	9.531.009.223	11.160.250.979
Planes de facilidades de pago AFIP	18.755.928	107.529.568
	9.549.765.151	11.267.780.547

4.8. Anticipos de clientesNo Corrientes

Anticipos Osten Tower en Moneda extranjera (anexo VI)	2.078.734.339	752.945.718
Anticipos Osten Tower en Pesos	3.426.871.744	562.161.368
	5.505.606.083	1.315.107.086

4.9. Otras deudasCorrientes

Acuerdo judicial por desistimientos de juicios societarios en moneda extranjera (anexo VI)	72.100.000	-
Honorarios directores y síndico a pagar	2.428.401	6.336.184
Dividendos a pagar	-	2.994.164
Depósito en garantía	50.000	-
Depósito en garantía en moneda extranjera (anexo VI)	5.587.750	-
Diversos	187.937	5.551.952
	80.354.088	14.882.300

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 18/4/2024
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201



GASTON R. PALUDI
Socio

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 18/4/2024
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 2023**

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

(en pesos – nota 2.2)

<u>No corrientes</u>		
Acuerdo judicial por desistimientos de juicios societarios en moneda extranjera (anexo VI)	865.200.000	-
Depósitos en garantía en moneda extranjera (anexo VI)	22.476.094	21.425.073
Valor Patrimonial Proporcional UT – Madero Harbour S.A.- Madero Capital S. A	-	2.462.683
Valor Patrimonial Proporcional Corporación Argentina de Inmuebles S.A.	543.290	1.019.957
	888.219.384	24.907.713
4.10. Ingresos por ventas y servicios		
Ingresos por alquiler de locales comerciales	280.370.977	199.599.582
Ingresos por alquiler de cocheras	117.094.320	95.373.093
Ingresos por alquileres de UF	70.686.150	51.889.933
Ingresos por servicios prestados	110.067.062	77.137.747
Ingresos por Fondo de Alhajamiento	3.933.485	3.105.005
Otros alquileres	-	8.046.415
	582.151.994	435.151.775
4.11. Resultados financieros y por tenencia, netos (incluye RECPAM)		
	10.808.440.045	7.209.731.849
	10.808.440.045	7.209.731.849
4.12. Resultado por participación en otras sociedades		
Fideicomiso Financiero Privado de Administración Luxury Apartment	1.916.101.314	361.872.440
Corporación Argentina de Inmuebles S.A.	690.706	-
Madero Harbour S.A. – Madero Capital S.A. - UT	2.850.986	600.484
	1.919.643.006	362.472.924
4.13. Otros egresos, netos		
Contingencias	(1.264.836.217)	(105.487.339)
Resultado venta de bienes de uso	217.743	-
Recupero de Ingresos Brutos	17.034.080	8.145.729
	(1.247.584.394)	(97.341.610)

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 18/4/2024
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201

GASTON R. PALUDI
Socio

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 18/4/2024
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 2023**

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

(en pesos – nota 2.2)

5. CREDITOS CON ACCIONISTAS Y SOCIEDADES CONTROLANTE Y VINCULADA

El detalle de los créditos es el siguiente:

	...2023...	...2022...
<u>Corrientes</u>		
Accionistas Vinculados (ii) (iii)	14.364.435	-
Otros Créditos (i)	17.138.438	16.791.848
Diversos	18.022.916	57.604.932
Total	49.525.789	74.396.780
<u>No corrientes</u>		
Accionistas Usufructo (i)	10.486.858	26.506.882
Accionistas Vinculados (ii) (iii)	107.215.163	-
Otros saldos documentados (anexo VI) (i)	99.738.015	116.545.000
Total	217.440.036	143.051.882

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

Al 30 de noviembre de 2023 y 2022 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 corresponden a retiros en cuenta corriente los que devengan un interés del 15.68% anual, y en créditos no corrientes por contrato de usufructo del año 1998 que devengan el 15.68% (que le corresponden a Beldora Argentina S.A. por ser el tenedor actual de esas acciones) y una deuda documentada que data del año 2008, y devenga un interés anual del 8%.

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

Al 30 de noviembre de 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).

Al 30 de noviembre de 2022, no era accionista.

(iii) Accionista vinculado - Iván Ginevra

Al 30 de noviembre de 2023 y 2022 Iván Ginevra es titular del 2.00% del paquete accionario de la Sociedad. Al 30 de noviembre de 2023, 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

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 18/4/2024
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201


GASTON R. PALUDI
Socio

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 18/4/2024
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 2023**

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

(en pesos – nota 2.2)

desembolsado U\$\$ 136.000 y la suma de \$1.617.778.- por impuesto a los bienes responsable sustituto del ejercicio 2022.

(iv) Accionista vinculado – F.F.P.I. de A. Luxury Apartment

Los saldos se exponen en la Nota 6 a los Estados Contables, dado que reviste el carácter de accionista vinculado por su participación del 19.80% en el paquete accionario de la Sociedad y de Entidad Controlada, dado que la Sociedad es beneficiaria final de esta Entidad en un 100%.

(v) Saldos con Accionista y Sociedades controlante y vinculada

	...2023...	...2022...
Otros créditos corrientes		
Beldora Argentina S.A.	35.161.354	74.396.780
Gnvgroup Uruguay S.A.	12.746.657	-
Iván Ginevra	1.617.778	-
	<u>49.525.789</u>	<u>74.396.780</u>
Otros créditos no corrientes		
<u>Sociedad controlante</u>		
Beldora Argentina S.A. (anexo IV)	99.738.015	143.051.882
Beldora Argentina S.A. en pesos	10.486.858	-
Gnvgroup Uruguay S.A. (anexo IV)	57.648.041	-
Iván Ginevra (anexo IV)	49.567.122	-
	<u>217.440.036</u>	<u>143.051.882</u>

6. SOCIEDADES CONTROLADAS - ART. 33 LEY 19.550

a) Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Luxury Apartment

Al 30 de noviembre de 2023 y 2022, 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).

b) Corporación Argentina de Inmuebles S.A.

Al 30 de noviembre de 2023 y 2022, Madero Harbour S.A. es titular del 99.72% del paquete accionario de Corporación Argentina de Inmuebles S.A. ("CADISA"), sociedad dedicada al desarrollo de emprendimientos inmobiliarios, producto de la capitalización realizada en diciembre de 2016.

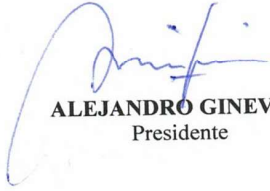
Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 18/4/2024
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201

El Informe de fecha 18/4/2024
se extiende en documento aparte


GASTON R. PALUDI
Socio

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 2023**

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

(en pesos – nota 2.2)

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

Al 30 de noviembre de 2023 y 2022, 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 disolución, dado que el contrato de cumplimiento marco de su proyecto fue rescindido.

d) Inversiones Dique Uno S.A.

Al 30 de noviembre de 2023 y 2022, 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.

e) Saldos con sociedades controladas

	...2023...	...2022...
Otros créditos corrientes		
<u>Sociedades controladas</u>		
F.F.P.I. de A. Luxury Apartment	247.444.312	353.327.884
F.F.P.I. de A. Luxury Apartment -gastos a recuperar-	-	4.591.409
Madero Harbour S.A. – Madero Capital S.A. - UT	2.943.732	7.485.096
Corporación Argentina de Inmuebles S.A.	580.807	1.287.919
	<u>250.968.851</u>	<u>366.692.308</u>

7. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS

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

	...2023...	...2022...
Impuesto por pasivo diferido inicial reexpresado	11.160.250.979	8.789.355.196
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(6.882.981.709)	(4.221.386.744)
Impuesto por pasivo diferido inicial histórico	4.277.269.270	4.567.968.452
Variación del impuesto a las ganancias	5.253.739.953	6.592.282.527
Total Pasivo por impuesto diferido (Nota 4.7)	<u>9.531.009.223</u>	<u>11.160.250.979</u>

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 18/4/2024
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201


GASTON R. PALUDI
Socio

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776-9

El Informe de fecha 18/4/2024
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 2023**

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

(en pesos – nota 2.2)

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-	10.935.975.527	6.856.371.794
Alicuota impositiva	25%	25%
Resultado del ejercicio a la tasa del impuesto	2.733.993.882	1.714.092.949
Diferencias permanentes a la tasa del impuesto:		
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(1.052.933.858)	1.766.058.462
Resultado de inversiones permanentes	(479.910.751)	(101.574.053)
Intereses presuntos	12.523.353	(14.326.191)
Diversos	2.330.406	236.293.021
Beneficio por impuestos a las ganancias corriente	1.216.003.032	3.600.544.188

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

Inversiones	(16.358.768)	-
Bienes de uso	(85.790)	21.742
Venta y reemplazo de bienes de uso (i)	(46.815.576)	(28.061.761)
Propiedades de inversión	(5.206.871.827)	(5.193.983.986)
Bienes de cambio	(4.666.275.445)	(6.467.584.354)
Créditos por ventas	(246.100.943)	486.222
Otros créditos	2.551.802	7.327.393
Activos intangibles	(20.221.508)	(19.664.807)
Previsión honorarios juicios	4.153.800	26.753.743
Otras deudas	-	733.475
Quebrantos impositivos	682.385.346	575.599.187
Ajuste por inflación impositivo	(17.370.314)	(61.877.833)
Saldo pasivo por impuesto diferido (nota 4.7)	(9.531.009.223)	(11.160.250.979)

)9

- (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.

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 18/4/2024
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201

GASTON R. PALUDI
Socio

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 18/4/2024
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 2023**

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

(en pesos – nota 2.2)

8. PRESTAMOS

La composición de cr al 30 de noviembre de 2023 y 2022, es la siguiente:

		<u>30/11/2023</u>	<u>30/11/2022</u>
<u>Préstamos Corrientes</u>			
Banco de la Ciudad de Buenos Aires	a.	2.666.782	21.844.645
Banco Credicoop Cooperativo Limitado	b.1.	18.026.900	-
Banco Credicoop Cooperativo Limitado	b.2.	12.196.214	-
Banco Macro S.A.	c.	-	26.154.686
Obligaciones documentadas		-	39.582.749
		<u>32.889.896</u>	<u>87.582.080</u>
<u>Préstamos No Corrientes</u>			
Banco Macro S.A.	c.	-	112.819.752
Banco de la Ciudad de Buenos Aires	a.	-	6.749.173
Total		<u>-</u>	<u>119.568.925</u>

a) Banco de la Ciudad de Buenos Aires

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.

b) Banco Credicoop Cooperativo Ltda.

- 1) 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) 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.

c) Banco Macro S.A.

Corresponde a un préstamo con garantía hipotecaria, otorgado por la Entidad con fecha 15 de diciembre de 2021 por la suma de Sesenta Millones de pesos (\$60.000.000), en 48 cuotas mensuales y consecutivas, con sistema francés, las primeras 12 cuotas a una tasa nominal anual fija del 35% y las siguientes a tasa Badlar más 900 puntos. En garantía de este préstamo, la Sociedad había constituido una hipoteca a favor de la Entidad sobre el inmueble sito en Zabala 1704, piso 12 y sus complementarias.

Al 30 de noviembre de 2023, el préstamo fue precancelado y a la fecha, la hipoteca que pesaba sobre el mencionado inmueble, liberada.

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 18/4/2024
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201

El Informe de fecha 18/4/2024
se extiende en documento aparte


GASTON R. PALUDI
Socio

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 2023**

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

(en pesos – nota 2.2)

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:

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. GCDI S.A (ex TGLT S.A. – ex Caputo S.A.): Acuerdo de pago indemnizatorio.

Madero Harbour tomó intervención en el juicio principal, habiendo contestado demanda en tiempo y forma. La Sociedad llevó adelante, además, numerosas tratativas, a efectos de lograr arribar a un acuerdo conciliatorio favorable. Con fecha 31 de marzo de 2023, después de diferentes alternativas de pago en cuotas, en donde entre otros temas, GCDI proponía finalizar el juicio que había iniciado “por transacción”, situación que no era de satisfacción de Madero Harbour, finalmente se llegó a un acuerdo de pago contado, que la Sociedad abonó en el mismo momento de la firma, cancelando el monto histórico de las facturas en cuenta corriente y completando

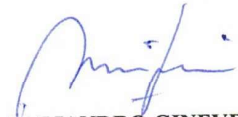
Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 18/4/2024
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201

El Informe de fecha 18/4/2024
se extiende en documento aparte


GASTON R. PALUDI
Socio

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 2023**

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

(en pesos – nota 2.2)

hasta llegar a dicho monto un importe indemnizatorio por el cual dicha Compañía desistía de la acción y del derecho.

9.2. Juicios de Accionista contra la Sociedad

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, acarreado 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, y deberá abonar dentro del marco del mismo, cuotas a los 18, 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.

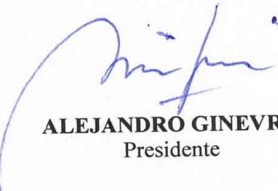
Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 18/4/2024
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201


GASTON R. PALUDI
Socio

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776-9

El Informe de fecha 18/4/2024
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 2023**

(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:

	<u>Inversiones</u>	<u>Créditos</u>	<u>Otros créditos</u>	<u>Deudas</u>
Sin plazo Cte.	-	-	461.420.112	87.897.028
Con plazo:				
Vencido		1.072.344	3.410	20.167
A vencer:				
1° Trimestre	332.963.016	157.593.134	108.951.481	384.898.570
2° Trimestre			87.251.166	137.151.270
3° Trimestre		92.791.252	85.422.490	25.070.576
4° Trimestre		1.468.057	297.323.102	95.691.954
Más de 1 año	1.000		640.480.959	15.943.590.619
Total	<u>332.964.016</u>	<u>252.924.787</u>	<u>1.680.852.720</u>	<u>16.674.320.184</u>

	<u>Inversiones</u>	<u>Créditos</u>	<u>Otros créditos</u>	<u>Deudas</u>
Devengan interés	332.963.016		1.513.893.561	141.603.727
No devengan interés	1.000	252.924.787	166.959.159	16.532.716.457
	<u>332.964.016</u>	<u>252.924.787</u>	<u>1.680.852.720</u>	<u>16.674.320.184</u>

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 1 y Torre 11.

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 18/4/2024
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201


GASTON R. PALUDI
Socio

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 18/4/2024
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 2023**

(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 2022 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 2023 y 2022 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; sobre esta garantía se constituyeron ambos prestamos mencionados en la nota 8.b.1 y 8.b.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.

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 18/4/2024
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201


GASTON R. PALUDI
Socio

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 18/4/2024
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 2023**

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

(en pesos – nota 2.2)

14. WTC - BOLIVIA

Con fecha 29 de noviembre de 2023 la Sociedad adquirió mediante cesión de Alejandro Ginevra 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 a Alejandro Ginevra el producido de la venta de 1.600 metros cuadrados de Osten Tower.

15. HECHOS POSTERIORES

El 13 de diciembre de 2023 se produjo un ajuste en el tipo de cambio oficial en Argentina de aproximadamente un 110%, y como consecuencia de ello, a partir de esa fecha, el peso, respecto a la cotización oficial del dólar y otras monedas, se fue devaluando significativamente, acercándose a las cotizaciones financieras como dólar Bolsa, dólar Contado con Liquidación y dólar informal, llegando a achicarse la brecha entre estas cotizaciones y el dólar oficial en algunos periodos posteriores a la devaluación inicial, a menos del 20% entre las mencionadas cotizaciones.

Asimismo, casi el 50% de los boletos firmados por Osten Tower están nominados en pesos más CAC (índice de la construcción), y este último índice incrementó en un 65% desde noviembre hasta la fecha de los presentes estados contables.

El efecto de estos ajustes en los estados contables al 30 de noviembre de 2023 es de imposible medición dado que aún se mantienen en constante cambio las variables aquí consideradas, por lo que resulta prematuro calcular un efecto a la fecha de los presentes estados contables.

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 18/4/2024
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201



GASTON R. PALUDI
Socio

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 18/4/2024
se extiende en documento aparte



M.B. FERNANDA SORIA
Síndica



ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.
ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2023
(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior – en moneda homogénea)
(en miles de pesos – nota 2.2)

INVERSIONES

Emisión y características	...2023... Importe en pesos	...2022... Importe en pesos
<u>Inversiones corrientes</u>		
Plazos fijos Banco Macro S.A.	-	260.804.196
Fondo Comunes de Inversión Banco Macro S.A.	156.582.280	31.310.400
Fondo Común de Inversión Banco Credicoop Cooperativo Ltd.	20.779.377	-
Acciones Banco Macro S.A.	118.955.830	-
Acciones Pampa Energía S.A.	31.096.669	-
Bonos	5.548.860	-
Diversos	-	46.097
Total Inversiones corrientes	332.963.016	292.160.693
<u>Inversiones no corrientes</u>		
Avaluar S.G.R.	1.000	2.609
Total Inversiones no corrientes	1.000	2.609

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 18/4/2024
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201

GASTON R. PALUDI
Socio

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 18/4/2024
se extiende en documento aparte

M.B. FERNANDA SORIA
Síndica

ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.
ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2023
(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior – en moneda homogénea – pesos – nota 2.2)

PARTICIPACIONES EN OTRAS SOCIEDADES

	2023.....	2022....
Sociedad	Porcentaje de tenencia accionaria	Saldo al cierre del ejercicio
INCLUIDAS EN EL ACTIVO		
Inversiones no corrientes		
Fideicomiso Financ. Privado Inmob. de Administración Luxury Apartment	100.00%	23.600.381.497
Impuesto diferido asociado (*)		(752.337.169)
Inversión FFPA Luxury Apartment Neto		22.848.044.328
Madero Harbour – Madero Capital - UT	70.00%	388.293
Corporación Argentina de Inmuebles S.A.	99.72%	-
Inversiones Dique Unc S.A.	95.00%	2.850
Total		22.848.435.471
	 2022.....	19.877.216.029
		(1.962.998.141)
		17.914.217.888
		-
		7.436
		17.914.225.324
(*) Impuesto diferido pasivo asociado a la transferencia de bienes (Nota 12)		
Bienes de cambio		
Propiedad de inversión		(1.241.818.619)
Anticipos de clientes en Pesos		(939.265.021)
Total pasivo por impuesto diferido asociado a la transferencia de bienes		218.085.499
		(1.962.998.141)

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 18/4/2024
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201

GASTON R. PALUDI
Socio

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 18/4/2024
se extiende en documento aparte

M.B. FERNANDA SORIA
Síndica

ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.

ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2023

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

PROPIEDAD DE INVERSION

Cuenta principal	2023				2022			
	Al inicio del ejercicio	Altas	Bajas	Al cierre del ejercicio	Al inicio del ejercicio	Bajas	Al cierre del ejercicio	Al cierre del ejercicio
Terreno Dique I	10.826.653.456	-	-	10.826.653.456	-	-	-	10.826.653.456
Mejoras sobre terreno Dique I	7.089.993	-	-	7.089.993	-	-	-	7.089.993
F.U.M. Madero Harbour - Obra en curso	70.018.117	223.815.597	-	293.833.714	-	-	-	293.833.714
E.U.M. Madero Harbour	11.922.455.872	141.180.959	-	12.063.636.831	2.090.344.210	-	241.272.737	9.732.019.884
Hotel – Obra en curso	32.773.639	-	-	32.773.639	-	-	-	32.773.639
Otros inmuebles	341.120.820	-	-	341.120.820	37.807.961	-	6.822.416	296.490.443
Cocheras Malecón	747.203.774	39.787.501	-	786.991.275	-	-	-	786.991.275
Total 2023	23.947.315.671	404.784.057	-	24.352.099.728	2.128.152.171	-	248.095.153	21.975.852.404
Total 2022	42.351.948.071	206.157.010	18.610.789.410	23.947.315.671	1.882.880.636	-	245.271.535	2.128.152.171
								21.819.163.500

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de Auditoría de fecha 18/4/2024

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
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F° 8
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 18/4/2024 se extiende en documento aparte

M.B. FERNANDA SORIA
Sindica

ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.
ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2023
(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior – en moneda homogénea – en pesos – nota 2.2)

BIENES DE USO

Cuenta principal	2023					2022				
	Al inicio del ejercicio	Altas	Desafectación / Bajas	Al cierre del ejercicio	Acumuladas al inicio del ejercicio	Desafectación / Bajas	Alicuot a %	Del ejercicio	Acumuladas al cierre del ejercicio	Neto resultante
Mejoras sobre inmuebles de 3°	1.245.653	17.952.170		19.197.823	415.218		10	6.399.276	6.814.494	12.383.329
Muebles y útiles	8.326.309	38.683.530		47.009.839	2.154.040		10	4.700.986	6.855.026	40.154.813
Equipos de computación y software	38.215.890	4.194.181		42.410.071	32.647.523		20	4.190.535	36.838.058	5.572.013
Rodados y rodados en leasing	38.970.257	-	3.133.863	35.836.394	38.970.257	3.133.863	20	-	35.836.394	-
Total 2023	86.758.109	60.829.881	3.133.863	144.454.127	74.187.038	3.133.863		15.290.797	86.343.972	58.110.155
Total 2022	77.135.062	9.623.047	-	86.758.109	69.455.988	-		4.731.050	74.187.038	12.571.071

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
Informe de auditoría de fecha 18/4/2024
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
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 F° 8
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 18/4/2024 se extiende en documento aparte


M.B. FERNANDA SORIA
Sindica


ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.
ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2023
(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior – en moneda homogénea – en pesos – nota 2.2)

ACTIVOS INTANGIBLES

Cuenta principal	2023					2022	
	Valores de origen	Al cierre del ejercicio	Acumuladas al inicio del ejercicio	Depreciaciones Del ejercicio	Acumuladas al cierre del ejercicio	Neto resultante	Neto resultante
Marca Madero Harbour	5.024.160	-	5.024.160	-	-	5.024.160	5.024.160
Licencia World Trade Center	77.245.673	-	77.245.673	-	-	77.245.673	77.245.673
Total 2023	82.269.833	-	82.269.833	-	-	82.269.833	82.269.833
Total 2022	82.269.833	-	82.269.833	-	-	82.269.833	82.269.833

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
Informe de auditoría de fecha 18/4/2024
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

El informe de fecha 18/4/2024 se extiende en
documento aparte

GASTON R. PALUDI
Socio

C.P.C.E.C.A.B.A. T°267 F°8
CUIT: 23-24312776-9

M.B. FERNANDA SORIA
Sindica

ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.**ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2023**

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

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

Rubros	2023.....			2022.....	
	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)	
<u>ACTIVO</u>					
<u>Activo Corriente</u>					
Caja	US\$	616.500	359,50	221.631.750	3.487.561
Bancos	US\$	155.963	359,50	56.068.749	392.498.520
Bancos	EUROS\$	2.186	391,24	855.320	3.941.927
Créditos por ventas	US\$	94.325	359,50	33.909.838	41.120.524
Otros créditos – Anticipos a proveedores	US\$	102.552	359,50	36.867.482	-
Total del Activo Corriente				349.333.139	441.048.532
<u>Activo no Corriente</u>					
Otros créditos – Accionista y dep.gtia	US\$	589.670	359,50	211.986.178	122.648.232
Total del Activo no Corriente				211.986.178	122.648.232
Total del Activo				561.319.317	563.696.764
<u>PASIVO</u>					
<u>Pasivo Corriente</u>					
Deudas comerciales	US\$	257.907	360,50	92.975.495	602.333.157
Otras deudas	US\$	215.500	360,50	77.687.750	-
Total del Pasivo Corriente				170.663.245	602.333.157
<u>Pasivo no Corriente</u>					
Otras deudas	US\$	2.462.347	360,50	887.676.094	-
Anticipo de clientes	US\$	5.766.253	360,50	2.078.734.339	752.945.718
Total del Pasivo no Corriente				2.966.410.433	752.945.718
Total del Pasivo				3.137.073.678	1.355.278.875

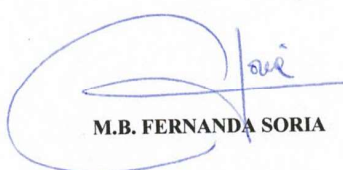
Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
Informe de auditoría de fecha 18/4/2024
Paludi, Gonzalez y Asociados S.C.
Reg. de Asoc. Civiles de Prof. Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201
se extiende en documento aparte

El informe de fecha 18/4/2024
se extiende en documento aparte



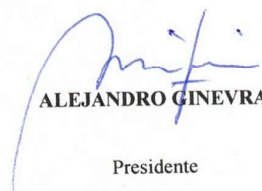
GASTON R. PALUDI

Socio
C.P.C.E.C.A.B.A. T°267 F°8
CUIT: 23-24312776-9



M.B. FERNANDA SORIA

Sindica



ALEJANDRO GINEVRA

Presidente

MADERO HARBOUR S.A.**ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2023**

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

COSTO DE VENTAS Y SERVICIOS

	2023.....	2022.....
Existencias al comienzo del ejercicio	18.713.552.682	-
Compras y gastos de construcción	2.200.343.452	308.802.656
Transferencia de propiedad de inversión a bs. de cambio	-	18.434.572.102
Depreciación de propiedad de inversión (anexo III)	248.095.153	245.271.537
Venta de propiedades de inversión	-	-
Existencias al cierre del ejercicio	<u>(20.913.896.134)</u>	<u>(18.713.552.682)</u>
COSTO DE VENTAS Y SERVICIOS	<u>248.095.153</u>	<u>275.093.613</u>

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro Informe de auditoría de fecha 18/4/2024
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 18/4/2024
se extiende en documento aparte



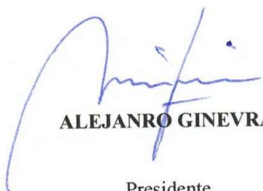
GASTON R. PALUDI
Socio

C.P.C.E.C.A.B.A. T°267 F°8
CUIT: 23-24312776-9



M.B. FERNANDA SORIA

Síndico



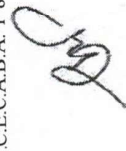
ALEJANRO GINEVRA

Presidente

MADERO HARBOUR S.A.
ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2023
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)

	<u>Gastos de comercialización</u>	<u>Gastos de administración</u>	<u>Total 2023</u>	<u>Total 2022</u>
Sueldos, cargas sociales e indemnizaciones	-	178.010.006	178.010.006	166.252.980
Honorarios profesionales	65.539.530	49.289.163	114.828.693	184.601.195
Honorarios Directores y Síndicos	-	23.385.680	23.385.680	29.563.935
Honorarios legales	-	6.719.793	6.719.793	39.447.879
Mantenimiento y seguridad	-	7.501.542	7.501.542	1.298.599
Gastos de oficina	-	2.199.484	2.199.484	2.075.212
Seguros	-	5.115.419	5.115.419	7.209.783
Impuestos, tasas y servicios	124.655.279	73.056.075	197.711.354	97.352.978
Depreciación de bienes de uso (anexo IV)	-	15.290.798	15.290.798	4.731.051
Gastos notariales	-	28.634	28.634	10.232.492
Gastos y comisiones bancarias	-	13.784.142	13.784.142	6.601.894
Gastos varios	-	20.275.655	20.275.655	7.490.377
Movilidad y viáticos	-	707.257	707.257	272.335
Expensas y alquileres	-	254.741.057	254.741.057	174.663.295
Servicios de sistemas	-	8.263.342	8.263.342	6.755.428
Gastos de representación	13.845.970	-	13.845.970	2.132.032
Publicidad y prensa	16.171.145	-	16.171.145	37.868.066
Total 2023	220.211.924	658.368.047	878.579.971	
Total 2022	200.204.508	578.345.023		778.549.531

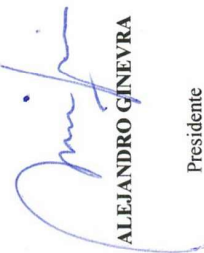
Firmado a los efectos de su identificación con nuestro Informe de auditoría de fecha 18/4/2024
 Paludi, González y Asociados S.C.
 Reg. de Asoc. Civiles de Prof. Universitarios
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F° 201


GASTON R. PALUDI
 Socio

C.P.C.E.C.A.B.A. T°267 F°8
 CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 18/4/2024 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 2023
presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior

MADERO HARBOUR S.A.**ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2023**

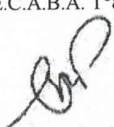
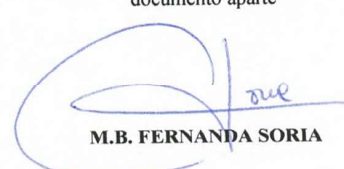
(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior – en moneda homogénea – en pesos)

	...2023...	...2022...
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (nota 4.1)	947.890.601	1.619.565.132
Inversiones (nota 4.2)	454.964.286	443.725.128
Créditos por ventas	194.493.373	78.778.853
Otros créditos (nota 4.3)	1.373.446.742	893.728.897
Bienes de cambio (nota 4.4)	170.059.863	
Total del Activo Corriente	3.140.854.865	3.035.798.010
ACTIVO NO CORRIENTE		
Participación en otras sociedades	2.850	7.436
Inversiones	1.000	2.609
Otros créditos (nota 4.3)	1.046.189.396	161.625.342
Bienes de cambio (nota 4.4)	90.065.469.149	75.316.182.029
Propiedad de inversión (nota 4.5)	25.055.557.681	24.944.116.847
Bienes de uso	58.110.155	12.571.071
Activos intangibles	82.269.833	82.269.833
Total del Activo no Corriente	116.307.600.064	100.516.775.167
TOTAL DEL ACTIVO	119.448.454.929	103.552.573.177
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Deudas comerciales (nota 4.6)	921.301.817	1.552.519.053
Préstamos (nota 4.7)	2.353.401.956	2.377.537.766
Remuneraciones y cargas sociales	56.659.832	46.059.617
Cargas fiscales (nota 4.8)	131.978.302	85.935.554
Otras deudas (nota 4.10)	80.458.468	14.882.300
Total de Deudas y del Pasivo Corriente	3.543.800.375	4.076.934.290
PASIVO NO CORRIENTE		
Préstamos (nota 4.7)	3.247.559.938	2.402.921.911
Cargas fiscales (nota 4.8)	19.710.228.899	21.609.227.970
Anticipos de clientes (nota 4.9)	40.274.345.498	29.206.785.396
Otras deudas (nota 4.10)	887.713.963	21.427.682
Provisión para contingencias	16.615.200	150.542.295
Total de Deudas y del Pasivo no Corriente	64.136.463.498	53.390.905.254
Total del Pasivo	67.680.263.873	57.467.839.544
PARTICIPACIÓN DE TERCEROS EN SOCIEDADES CONTROLADAS	166.412	(1.055.437)
PATRIMONIO NETO	51.768.024.644	46.085.789.070
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	119.448.454.929	103.552.573.177

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 18/4/2024

Paludi, González y Asociados S.C.

Reg. de Asoc. Civiles de Prof. Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201El informe de fecha 18/4/2024 se extiende en
documento aparte
GASTON R. PALUDISocio
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 F° 8
CUIT: 23-24312776-9
M.B. FERNANDA SORIA

Sindica


ALEJANDRO GINEVRA

Presidente

MADERO HARBOUR S.A.**ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS POR EL EJERCICIO ECONÓMICO
FINALIZADO EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2023**

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

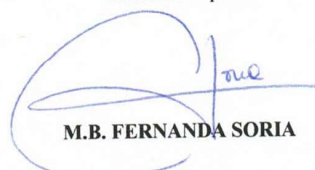
	...2023...	...2022...
Ingresos por ventas y servicios	586.621.461	442.286.213
Costo de ventas y servicios	<u>(248.095.153)</u>	<u>(275.093.613)</u>
Ganancia bruta	338.526.308	167.192.600
Gastos de comercialización (nota 4.11)	(426.032.154)	(421.810.012)
Gastos de administración (nota 4.11)	(914.939.349)	(944.006.841)
Resultados financieros y por tenencia, netos (nota 4.12)	<u>19.409.731.716</u>	<u>15.539.846.216</u>
Ganancia operativa	18.407.286.521	14.341.221.963
Resultado por participación en otras sociedades	-	-
Otros ingresos netos	<u>(1.273.687.323)</u>	<u>(141.506.802)</u>
Ganancia antes de impuestos a las ganancias	17.133.599.198	14.199.715.161
Participación de terceros en sociedades controladas	(615.167)	(257.348)
Impuestos a las ganancias y ganancia mínima presunta	<u>(11.450.748.457)</u>	<u>(13.935.368.546)</u>
- GANANCIA NETA DEL EJERCICIO	<u>5.682.235.574</u>	<u>264.089.267</u>

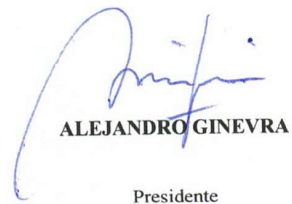
Las notas 1 a 4 que se acompañan son parte integrante de estos estados contables consolidados.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro Informe de auditoría de fecha 18/4/2024
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
C.P.C.E.C.A.B.A. T°267 F°8
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 18/4/2024 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 2023**

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

	...2023...	...2022...
<u>VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>		
Efectivo al inicio del ejercicio	2.063.290.260	170.323.898
Efectivo al cierre del ejercicio	1.402.854.887	2.063.290.260
(Disminución) Aumento neto del efectivo	(660.435.373)	1.892.966.362
<u>Actividades operativas</u>		
Ganancia neta del ejercicio	5.682.235.574	264.089.267
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades del ejercicio		-
Depreciación de bienes de uso	15.290.797	4.731.051
Depreciación de propiedades de inversión	291.948.982	288.437.268
Impuesto a las ganancias devengado	11.450.748.457	13.935.368.546
Resultado participación de terceros en sociedades controladas	615.167	257.348
Resultado por tenencia de propiedad de inversión	(39.787.501)	176.217.306
Cargo a resultados por provisiones	-	-
Resultados financieros	2.689.749.116	1.713.293.485
Resultado por otras sociedades	4.586	(117.978)
<u>Cambios en activos y pasivos operativos</u>		
Variación en créditos por ventas	(115.714.520)	172.685.524
Variación en otros créditos	(1.364.281.899)	(207.480.033)
Variación en bienes de cambio	(14.919.346.983)	(26.586.123.280)
Variación en deudas comerciales	(631.217.236)	(172.778.779)
Variación en remuneraciones y cargas sociales	10.600.215	27.925.508
Variación en cargas fiscales	(13.303.704.780)	(7.196.354.386)
Variación en anticipos de clientes	11.067.560.102	3.694.333.816
Variación en otras deudas	931.862.449	(105.161.818)
Variación de previsión para contingencias	(133.927.095)	(820.789.703)
Variación de participación en otras sociedades	606.682	
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas	1.633.242.113	(14.811.466.858)
<u>Actividades de inversión</u>		
Variación de propiedades de inversión	(363.602.315)	18.228.415.093
Variación de Inversiones no corrientes	1.609	1.340.442
Adquisición de bienes de uso	(60.829.881)	(9.623.047)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades de inversión	(424.430.587)	18.220.132.488
<u>Actividades de financiación</u>		
Variación neta en préstamos	(1.869.246.899)	(1.479.297.439)
Pago de dividendos		(36.401.829)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(1.869.246.899)	(1.515.699.268)
(DISMINUCION) AUMENTO NETO DEL EFECTIVO	(660.435.373)	1.892.966.362

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 18/4/2024
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

C.P.C.E.C.A.B.A. T°267 F°8
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 18/4/2024 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 2023

(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 2023 y 2022 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 2023 y 2022 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%	30/11/2023
Corporación Argentina de Inmuebles S.A.	99.72%	31/12/2023
Madero Harbour S.A. – Madero Capital S.A. - UT	70.00%	30/11/2023

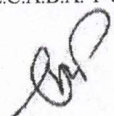
(*) En el caso de Inversiones Dique Uno S.A. no se ha procedido a consolidar dado que la Sociedad no realizó operaciones desde su inicio.

3. CRITERIOS DE VALUACIÓN

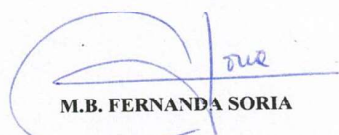
Los estados contables de las sociedades controladas han sido confeccionados sobre la base de criterios uniformes a los aplicados por Madero Harbour para la elaboración de sus estados contables.

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 18/04/24
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
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 F° 8
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 18/4/2024 se extiende
en documento aparte


M.B. FERNANDA SORIA
Síndica

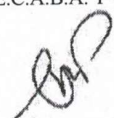

ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

4. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

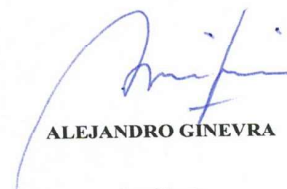
	...2023...	...2022...
4.1. Caja y bancos		
Caja	1.600.819	354.410
Caja en moneda extranjera	221.631.750	3.487.561
Fondos Fijos	65.001	156.552
Bancos	29.622.651	1.219.126.162
Bancos en moneda extranjera	694.970.380	396.440.447
	947.890.601	1.619.565.132
4.2. Inversiones		
<u>Corrientes</u>		
Fondos comunes de inversión	299.362.927	182.920.935
Plazo fijo	-	260.804.193
Acciones y Bonos	155.601.359	-
	454.964.286	443.725.128
<u>No Corrientes</u>		
Avaluar S.G.R	1.000	2.609
	1.000	2.609
4.3. Otros créditos		
<u>Corrientes</u>		
Crédito con Accionistas	49.525.789	74.396.780
Saldo a favor - Impuesto al Valor Agregado	931.851.321	717.070.019
Retenciones y Percepciones de Impuesto al Valor Agregado	12.836	-
Crédito por impuesto a los débitos y créditos bancarios	64.109.208	61.715.736
Retenciones Impuesto a las Ganancias	4.548.696	2.411.146
Saldo a favor Impuesto a las Ganancias	288	751
Saldo a favor Impuesto sobre los Ingresos Brutos	45.795.743	1.291.502
Retenciones y Percepciones sobre Ingresos Brutos	3.763	2.364
Sircreb	9.073.907	2.565.786
Otros créditos fiscales	8.920.477	-
Impuesto Bs. Personales accionistas	-	454.131
Gastos a recuperar	509.873	10.312.693
Gastos a recuperar ABL	11.960.498	-
Sociedades controladas	-	4.591.420
Anticipos Honorarios Directores y Sindico	8.170.000	12.211.056
Préstamos financieros en moneda extranjera	181.783.415	-
Préstamos financieros en moneda local	11.040.400	-
Anticipo a proveedores en moneda extranjera	36.867.482	-
Seguros	5.741.894	3.876.762
Diversos	3.751.224	3.402.963
	1.373.666.814	894.303.109
	(220.072)	(574.212)
Previsión para otros créditos irre recuperables	1.373.446.742	893.728.897

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro Informe de auditoría de fecha 18/4/2024
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

El informe de fecha 18/4/2024 se extiende en
documento aparte


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


M.B. FERNANDA SORIA
Síndica


ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

	...2023...	...2022...
<u>No corrientes</u>		
Impuesto a la ganancia mínima presunta	7.511.245	27.053.409
Créditos con Accionistas	-	26.506.881
Créditos con Accionistas en moneda extranjera	-	116.545.001
Impuestos a recuperar	4.306.600	11.236.781
Depósitos en garantía	-	6.103.232
Depósitos en garantía en moneda extranjera	5.033.000	-
Otros préstamos	405.370.636	-
Préstamos financieros en moneda extranjera	413.701.323	-
Créditos con Accionistas	10.486.858	-
Créditos con Accionistas en moneda extranjera	206.953.178	-
Impuesto a las ganancias diferido	156.751	-
Cuenta corriente Directores	10.297	-
Anticipo Directores y Síndico	-	26.867
Saldo a favor - Impuesto al Valor Agregado	295.847	1.060.439
Saldo Impuesto a los débitos y créditos bancarios	9.579	24.143
Retenciones y Percepciones sobre Ingresos Brutos	22.078	121.998
	<u>1.053.857.392</u>	<u>188.678.751</u>
Previsión para créditos fiscales irre recuperables	<u>(7.667.996)</u>	<u>(27.053.409)</u>
	<u>1.046.189.396</u>	<u>161.625.342</u>

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

Saldo al inicio del ejercicio	27.541.544	59.747.145
Utilización	(2.857.224)	(3.998.137)
RECPAM	<u>(17.016.324)</u>	<u>(28.695.599)</u>
Saldo al cierre del ejercicio	<u>7.667.996</u>	<u>27.053.409</u>

4.4. Bienes de cambio

Corrientes

Materiales en tránsito	170.059.863	-
	<u>170.059.863</u>	<u>-</u>

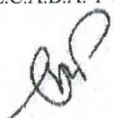
No corrientes

Terrenos	48.286.768.625	48.286.675.170
Obra en construcción	37.468.077.537	27.029.506.859
Honorarios Profesionales	4.310.622.987	-
	<u>90.065.469.149</u>	<u>75.316.182.029</u>

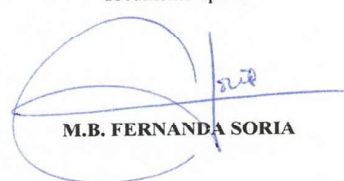
4.5. Propiedades de Inversión

Terreno Dique I	10.826.653.456	10.826.653.456
Mejoras sobre terreno Dique I	7.089.993	7.089.992
F.U.M. Madero Harbour	293.833.714	70.018.117
E.U.M. Madero Harbour	9.732.019.884	9.832.111.661
Hotel – Obra en Curso	32.773.639	32.773.639
Otros inmuebles	3.376.195.720	3.428.266.207
Cochera Malecón	786.991.275	747.203.775
	<u>25.055.557.681</u>	<u>24.944.116.847</u>

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro Informe de auditoría de fecha 18/4/2024
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
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 F° 8
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 18/4/2024 se extiende en
documento aparte

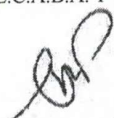

M.B. FERNANDA SORIA
Síndica

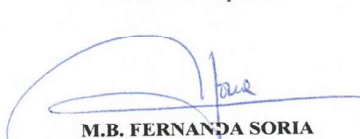

ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

	...2023...	...2022...
4.6. Deudas comerciales		
<u>Corrientes</u>		
Proveedores locales	753.007.942	696.228.142
Proveedores del exterior en moneda extranjera	74.943.285	708.901.240
Alquileres a devengar	-	21.823.349
Facturas a recibir	75.318.380	36.928.657
Facturas a recibir en moneda extranjera	18.032.210	56.964.261
AySA	-	31.673.404
	921.301.817	1.552.519.053
4.7. Prestamos		
<u>Corrientes</u>		
Prestamos Banco Macro	2.666.782	26.154.686
Prestamos Banco Credicoop	30.223.114	-
Préstamo Banco Ciudad de Bs. As.	-	21.844.645
Obligaciones documentadas	-	39.582.749
Pagarés negociados	2.320.506.936	2.289.955.686
Diversos	5.124	-
	2.353.401.956	2.377.537.766
<u>No corrientes</u>		
Prestamos Banco Macro	-	112.819.752
Préstamo Banco Ciudad de Bs. As.	-	6.749.173
Deudas financieras	3.247.559.938	2.283.352.986
	3.247.559.938	2.402.921.911
4.8. Cargas fiscales		
<u>Corrientes</u>		
Saldo a pagar Impuesto al Valor Agregado	2.387.585	--
Impuesto sobre los ingresos brutos a pagar	28.042.228	2.376.932
Retenciones de Impuesto sobre los Ingresos brutos	6.977.349	971.757
Retenciones de Impuesto a las Ganancias	4.613.237	17.747.003
Plan de Facilidades ABL	-	42.940.082
Plan de Facilidades AFIP	89.957.903	21.899.780
	131.978.302	85.935.554
<u>No corrientes</u>		
Pasivo por impuesto diferido	19.691.472.971	21.501.698.399
Planes de facilidades de pago AFIP	18.755.928	107.529.571
	19.710.228.899	21.609.227.970

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro Informe de auditoría de fecha 18/4/2024
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

El informe de fecha 18/4/2024 se extiende en
documento aparte

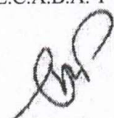

GASTON R. PALUDI
Socio
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 F° 8
CUIT: 23-24312776-9


M.B. FERNANDA SORIA
Síndica


ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

	...2023...	...2022...
4.9. Anticipos de clientes		
<u>No corrientes</u>		
Anticipos Osten Tower en Moneda extranjera	2.078.734.339	752.945.718
Anticipos Osten Tower en Pesos	3.426.871.744	562.161.369
Torre VIII en Pesos	25.531.172.572	27.891.678.309
Torre VIII en Moneda extranjera	9.237.566.843	-
	40.274.345.498	29.206.785.396
4.10. Otras deudas		
<u>Corrientes</u>		
Honorarios Directores y Síndico a pagar	2.428.401	6.336.184
Dividendos a pagar	-	2.994.164
Acuerdo judicial por desistimientos de juicios societarios en moneda extranjera	72.100.000	-
Depósito en Garantía	50.000	-
Depósito en Garantía en moneda extranjera	5.587.750	-
Cuenta corriente Accionistas	104.380	-
Diversos	187.937	5.551.952
	80.458.468	14.882.300
<u>No corrientes</u>		
Acuerdo judicial por desistimiento de juicios societarios en moneda extranjera	865.200.000	-
Depósitos en garantía en moneda extranjera	22.476.094	21.425.073
Otras deudas sociedades controladas	37.869	2.609
	887.713.963	21.427.682

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro Informe de auditoría de fecha 18/4/2024
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
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 F° 8
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 18/4/2024 se extiende en
documento aparte


M.B. FERNANDA SORIA
Síndica

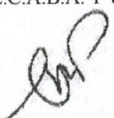

ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

4.11. Gastos de administración de administración y comercialización

	2023.....	2022.....	
	<u>Comercialización</u>	<u>Administración</u>	<u>Total</u>
Sueldos, cargas sociales e indemnizaciones	-	178.010.006	166.252.980
Honorarios profesionales	67.101.247	122.783.406	401.391.138
Honorarios Directores y Síndicos	-	23.385.680	29.563.935
Honorarios legales	-	8.511.810	99.109.661
Mantenimiento y seguridad	-	7.501.542	1.298.599
Gastos de oficina	-	2.199.484	2.075.212
Seguros	-	5.115.419	7.209.783
Impuestos, tasas y servicios	328.913.792	73.131.316	307.586.560
Depreciación de bienes de uso	-	15.290.798	4.731.051
Gastos notariales	-	28.634	10.232.492
Gastos y comisiones bancarias	-	141.422.715	12.953.303
Gastos varios	-	67.506.021	94.143.545
Movilidad y viáticos	-	707.257	513.736
Expensas y alquileres	-	261.081.919	180.367.212
Servicios de sistemas	-	8.263.342	6.755.428
Gastos de representación	13.845.970	-	2.132.032
Publicidad y prensa	16.171.145	-	39.500.186
	<u>426.032.154</u>	<u>914.939.349</u>	<u>1.365.816.853</u>

	...2023...	...2022...
4.12 Resultados financieros y por tenencia, netos	19.409.731.716	15.539.846.216
	<u>19.409.731.716</u>	<u>15.539.846.216</u>

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro Informe de auditoría de fecha 18/4/2024
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
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 F° 8
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 18/4/2024 se extiende en
documento aparte


M.B. FERNANDA SORIA
Síndica


ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

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 2023, 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 2023, 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 2023, 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 2023 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 \$ 6.759.828,15.
- 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, 18 de abril de 2024.

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

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:

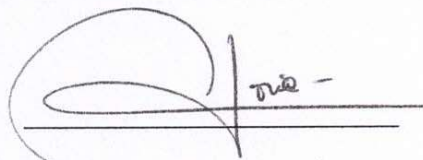
I. DOCUMENTOS EXAMINADOS

- a) Estado de Situación Patrimonial al 30 de noviembre de 2023.
- b) Estado de Resultados por el ejercicio finalizado el 30 de noviembre de 2023.
- c) Estado de Evolución del Patrimonio Neto por el ejercicio finalizado el 30 de noviembre de 2023.
- d) Estado de Flujo de Efectivo por el ejercicio finalizado el 30 de noviembre de 2023.
- e) Las Notas y Anexos que forman parte integrante de los mismos;
- f) Inventario al 30 de noviembre de 2023.
- g) Memoria del Directorio por el ejercicio anual finalizado el 30 de noviembre de 2023.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 30 de noviembre de 2022 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 18 de abril de 2024, 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.

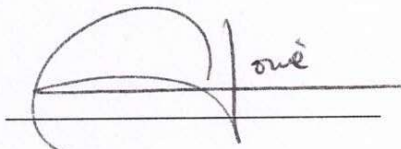
Considero que mi labor anual y el Informe de la Auditoría, brindan una base razonable para fundar el presente informe. Sin embargo, la labor de la Sindicatura no reviste el alcance de una auditoría de Estados Contables, por cuanto una auditoría comprende el examen, en base a pruebas selectivas, de evidencias 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 2023 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 2023, 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.

IV. DICTAMEN



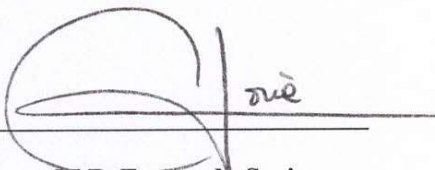
M.B. Fernanda Soria
Síndica Titular

- a) Basado en el examen realizado, con el alcance descrito 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.

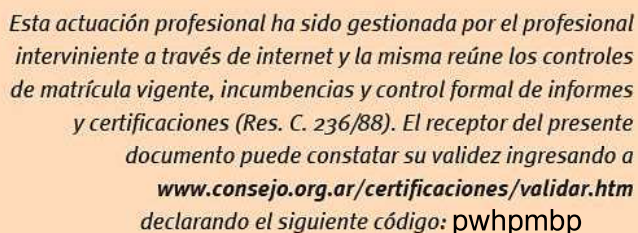
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 18 de abril de 2024



M.B. Fernanda Soria
Síndica Titular

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. l) la actuación profesional de fecha 18/04/2024 referida a un Estado Contable EECC Consolidados de fecha 30/11/2023 perteneciente a MADERO HARBOUR S.A. CUIT 33-65747663-9, intervenida por el 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. 236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Firma en carácter de socio
PALUDI, GONZALEZ Y ASOCIADOS SOCIEDAD CIVIL
T° 8 F° 201
SOCIO

[illegible]