

MADERO HARBOUR S.A.

Memoria y estados contables correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de noviembre de 2025, presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior

MADERO HARBOUR S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO N° 33

INICIADO EL 1º DE DICIEMBRE DE 2024

Y FINALIZADO EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025

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° 33, 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 33º ejercicio económico finalizado el 30 de Noviembre de 2025.

El Directorio de Madero Harbour S.A. (en adelante Madero Harbour o la Sociedad, indistintamente) a través de esta Memoria, pone a disposición de los lectores de los presentes Estados Contables, una breve reseña de lo acontecido en la Sociedad desde el 1º de Diciembre de 2024, pretendiendo incluir todo tipo de información relevante que permita interpretarlos con mayor claridad.

CONTEXTO:

Conflictos internacionales

Durante 2025 continuaron registrándose tensiones geopolíticas relevantes con impacto indirecto en los mercados energéticos, financieros y comerciales globales. Los conflictos en Europa del Este y Medio Oriente siguen generando incertidumbre en materia de seguridad energética y comercio internacional. Asimismo, se observaron episodios de tensión diplomática en América Latina con repercusiones en los mercados regionales. Estos eventos, si bien no afectan directamente la actividad de la Sociedad, contribuyen a un escenario internacional de volatilidad que incide en decisiones de inversión y financiamiento a nivel global.

Contexto político latinoamericano

El escenario político regional continúa mostrando diversidad de modelos económicos y orientaciones de política pública. Estas diferencias generan marcos regulatorios y económicos heterogéneos que influyen en los flujos de inversión dentro del continente. En Argentina, el

gobierno nacional continúa impulsando reformas estructurales orientadas a estabilizar variables macroeconómicas clave. En Uruguay, tras las elecciones de 2025, se mantiene la continuidad institucional y la estabilidad de su marco económico.

A nivel Mercosur, continúan las negociaciones de acuerdos comerciales internacionales que podrían modificar gradualmente el marco de integración regional.

Panorama nacional

Argentina finalizó 2025 con una desaceleración inflacionaria significativa, registrando una inflación acumulada del 31,5%, el nivel más bajo desde 2017. Este proceso de estabilización estuvo acompañado por una contracción del consumo en determinados sectores productivos, particularmente textiles, industria manufacturera y alimentos.

El país opera bajo un régimen cambiario administrado con mecanismos de ajuste vinculados a la inflación. La evolución del programa económico y el avance de reformas estructurales serán factores determinantes para la sostenibilidad del proceso de estabilización macroeconómica.

LA SOCIEDAD



El ejercicio finalizado el 30 de noviembre de 2025 se desarrolló en un entorno económico complejo, tanto a nivel internacional como local, caracterizado por procesos de estabilización macroeconómica y reacomodamientos financieros. En este contexto, Madero Harbour S.A. mantuvo su estrategia de largo plazo basada en disciplina operativa, preservación patrimonial y continuidad de sus desarrollos estructurales.

Durante el período la Sociedad registró avances relevantes en sus principales proyectos. En particular, continuó la ejecución de Osten Tower 1 y se dio inicio a Osten Tower 2, ampliando el portafolio residencial del complejo. Asimismo, avanzó la construcción de Harbour Tower, proyecto desarrollado a través de un fideicomiso inmobiliario independiente del cual la Sociedad es beneficiaria, consolidando su participación económica en dicho emprendimiento.

Estos desarrollos responden a la visión histórica de la compañía: proyectos urbanos integrales concebidos con horizonte plurianual y orientados a la creación sostenida de valor. La profundización del modelo de gerenciamiento directo de obra permitió optimizar procesos, reducir intermediaciones y fortalecer la capacidad operativa interna.

En materia financiera, la Sociedad sostuvo una política prudente, priorizando el cumplimiento de compromisos asumidos y la diversificación de sus fuentes de financiamiento, incluyendo el acceso ordenado al mercado de capitales. La naturaleza del negocio inmobiliario implica ciclos de desarrollo extendidos, por lo que la materialización de resultados responde a horizontes temporales de largo plazo.

Un hito institucional del ejercicio fue la realización de la feria Casa FOA en el predio del desarrollo, reforzando el posicionamiento urbano y cultural del proyecto y consolidándolo como espacio de referencia para la arquitectura, el diseño y la innovación.

Desde el punto de vista patrimonial, la Sociedad conserva activos estratégicos que constituyen la base de su modelo de negocios. La administración mantiene una visión enfocada en la sustentabilidad operativa, la preservación del patrimonio y la generación de valor sostenible.

Historia del desarrollo (fecha de constitución, evolución y antecedentes relevantes)

Madero Harbour S.A. fue constituida en noviembre de 1992 con el objetivo de desarrollar un proyecto urbano integral en el Dique 1 de Puerto Madero. En 1994 la Sociedad adquirió un predio de aproximadamente 21 hectáreas que constituye la base territorial del desarrollo actual.

Entre 1995 y 2005 se ejecutaron las primeras inversiones en infraestructura urbana, servicios públicos y espacios verdes, sentando las condiciones para el desarrollo posterior del complejo. En ese período se completó el edificio Malecón, destinado a oficinas y basamento comercial y estacionamientos, y se realizaron obras de urbanización que contribuyeron a la consolidación del área.

Entre 2006 y 2017 la Sociedad consolidó su actividad con la construcción de torres de oficinas y residenciales, incluyendo WTC I, WTC II, WTC III, WTC IV, Harbour Residences y Harbour House. Estas etapas implicaron la expansión del basamento comercial y la infraestructura de estacionamientos, configurando un desarrollo de usos mixtos integrado.

A partir de 2018 se inició una nueva fase de desarrollo orientada a proyectos residenciales de mayor escala. En este período se estructuró Harbour Tower a través de un fideicomiso inmobiliario independiente del cual la Sociedad es beneficiaria, y se desarrollaron las torres Osten, ampliando el portafolio residencial del complejo. Paralelamente se profundizó la integración del componente comercial del master plan.

La Sociedad conserva una fracción significativa de terreno aún no desarrollada dentro del plan maestro original, destinada a futuras torres residenciales, ampliación del centro comercial y desarrollo hotelero. En este marco, la Sociedad mantiene un contrato con Marriott International para la construcción de un hotel de aproximadamente 140 habitaciones y residencias asociadas bajo la marca W, proyecto que forma parte de la planificación de usos mixtos del complejo.

Adicionalmente, los terrenos de la Sociedad se encuentran catalogados en el nuevo Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires como “terrenos receptores”, condición que amplía su capacidad constructiva potencial y constituye una reserva estratégica de desarrollo a largo plazo.

El desarrollo ha evolucionado bajo un modelo de gestión directa y planificación plurianual, combinando inversión en infraestructura urbana, construcción residencial y espacios comerciales integrados, con foco en la sustentabilidad operativa y la creación sostenida de valor.

Actividad de venta

La Sociedad desarrolla sus proyectos inmobiliarios sobre terrenos propios, bajo un modelo de contratación directa de mano de obra y proveedores especializados de primera línea. Este esquema operativo permite un control integral del proceso constructivo, la optimización de costos y la gestión eficiente de los tiempos de ejecución.

Los proyectos se originan a partir de un diseño conceptual interno que posteriormente se desarrolla en conjunto con estudios de arquitectura de reconocida trayectoria nacional e internacional. La duración estimada de cada proyecto inmobiliario oscila entre tres y cinco años, dependiendo de su escala y complejidad.

Durante la etapa de construcción, los costos se registran contablemente como bienes de cambio, incluyendo el valor proporcional del terreno. Los ingresos por preventas se contabilizan como anticipos de clientes y se reconocen como ventas al momento de la entrega de las unidades funcionales. Este criterio contable genera una estacionalidad en los resultados, concentrándose el reconocimiento del margen en la etapa final de cada desarrollo.

La dinámica comercial se basa en esquemas de preventa que permiten financiar parcialmente la ejecución de los proyectos, reduciendo la exposición financiera de la Sociedad y alineando la estructura de cobros con el avance de obra.

Actividad de renta

La Sociedad mantiene una cartera de activos destinados a renta, integrada principalmente por cocheras, locales comerciales y espacios complementarios dentro del complejo. Estos activos generan ingresos recurrentes de periodicidad mensual, contribuyendo a la estabilidad del flujo de caja operativo.

La actividad de renta constituye un componente complementario del modelo de negocios inmobiliario, permitiendo diversificar las fuentes de ingresos y reducir la exposición a la estacionalidad propia del ciclo de desarrollo y venta de unidades funcionales. La administración de estos activos se orienta a maximizar la ocupación y preservar el valor patrimonial de largo plazo.

Comercialización

La comercialización de unidades funcionales, locales comerciales y cocheras se realiza principalmente a través de Ginevra Realty, firma especializada en intermediación inmobiliaria vinculada al grupo económico. Adicionalmente, la Sociedad opera con una red abierta de comercializadores externos, bajo esquemas de comisiones previamente definidos que permiten la participación de distintos actores del mercado.

Este modelo de comercialización busca maximizar el alcance comercial de los proyectos, combinando conocimiento interno del desarrollo con la capilaridad de redes externas. Las

condiciones de intermediación se estructuran bajo criterios de mercado, con el objetivo de asegurar transparencia, competitividad y eficiencia en el proceso de ventas.

Administración

La administración de la Sociedad está a cargo de un Directorio que define las políticas estratégicas y supervisa la gestión operativa. La ejecución diaria de las actividades se encuentra delegada en un equipo profesional interdisciplinario con experiencia en desarrollo inmobiliario, finanzas, administración y gestión de proyectos.

Este esquema organizacional combina la continuidad del conocimiento institucional acumulado con procesos de gestión profesionalizados, orientados a la eficiencia operativa, el control de riesgos y la sustentabilidad de largo plazo del negocio.

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

Visión del sector

El desarrollo inmobiliario en el segmento premium mantiene una dinámica estructural distinta al mercado residencial masivo, operando principalmente como vehículo de preservación patrimonial y reserva de valor de largo plazo. En economías con volatilidad macroeconómica recurrente, los activos inmobiliarios de calidad en ubicaciones consolidadas continúan siendo percibidos como instrumentos de cobertura frente a la inflación y la inestabilidad financiera.

El ciclo actual del sector se encuentra condicionado por un incremento significativo de los costos de construcción medidos en dólares, fenómeno derivado de la convergencia entre inflación interna y atraso relativo del tipo de cambio. Este proceso generó una compresión transitoria de márgenes y una revisión gradual de precios en el mercado primario, sin alterar la demanda estructural por activos premium.

En este contexto, la ventaja competitiva se desplaza hacia desarrolladores con tenencia histórica de tierra, capacidad financiera y planificación de largo plazo. Estos factores permiten absorber ciclos de ajuste y sostener la continuidad de los proyectos, reduciendo la exposición a fluctuaciones de corto plazo.

La demanda en el segmento premium presenta una base estructural compuesta por inversores patrimoniales, compradores finales de alto poder adquisitivo y capital regional, configurando un mercado menos dependiente del crédito hipotecario tradicional. Esta característica otorga resiliencia relativa frente a ciclos económicos contractivos.

La perspectiva de mediano y largo plazo del sector continúa asociada a la evolución de variables macroeconómicas clave —inflación, tipo de cambio y disponibilidad de financiamiento—, aunque la consolidación de desarrollos urbanos integrales en ubicaciones estratégicas sostiene el atractivo del segmento como activo real de inversión.

Actuales competidores y market share

En el segmento de desarrollos inmobiliarios de alta gama en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y su área metropolitana, la Sociedad compete con múltiples actores con presencia consolidada en proyectos residenciales, comerciales y mixtos en ubicaciones estratégicas. Los principales competidores se agrupan en tres categorías relevantes:

1. Desarrolladores con foco en producto residencial de alta gama:

Empresas y grupos con trayectoria en desarrollos residenciales de categoría premium en barrios corporativos y de alta demanda, incluyendo obras de mediana y gran escala, destinadas a compradores patrimoniales y finalistas con perfil de alto poder adquisitivo. Estos competidores operan principalmente en zonas como Puerto Madero, Palermo, Belgrano y Recoleta, compitiendo por segmentos de demanda similares en términos de calidad y posicionamiento de producto.

2. Desarrolladores de proyectos mixtos integrados:

Actores con experiencia en la ejecución de proyectos que combinan componentes residenciales, comerciales y de servicios. Estos competidores se enfocan en propuestas de uso mixto que buscan sinergias entre vivienda, retail y oficinas, generando espacios urbanos de mayor escala y servicios complementarios dentro de un mismo desarrollo.

3. Fideicomisos y estructuras societarias de proyectos específicos:

Estructuras de inversión destinadas a desarrollos puntuales, muchas veces impulsadas por alianzas entre desarrolladores y sociedades de capital. Estos vehículos compiten por la captación de demanda de inversores patrimoniales y compradores de unidades, y operan bajo modelos de financiación y comercialización específicos.

Si bien estos actores presentan distintos enfoques y escalas de operación, compiten en el mismo espectro de valor asociado a la vivienda y al espacio urbano de alta calidad en áreas consolidadas. La posición de la Sociedad se define por la combinación de su esquema de gestión directa de obras, la tenencia de tierra estratégica y un enfoque plurianual de desarrollo, lo que le confiere una ventaja competitiva en la continuidad de proyectos a gran escala.

El análisis de competidores se actualiza periódicamente en función de movimientos del mercado, cambios regulatorios y nuevos emprendimientos, con el objetivo de monitorear tendencias y ajustar la estrategia comercial y de producto de la Sociedad.

Productos (marcas, ventajas diferenciales, canales de distribución)

Los desarrollos de la Sociedad se identifican a través de marcas asociadas a sus principales edificios y componentes del complejo urbano. Estas denominaciones funcionan como referencias comerciales y de posicionamiento dentro del segmento premium del mercado inmobiliario.

Entre las marcas principales del portafolio se destacan:

- World Trade Center (WTC): conjunto de edificios de oficinas destinados a actividades corporativas.
- Harbour Tower: desarrollo residencial de alta gama estructurado a través de un fideicomiso inmobiliario independiente.
- Osten Tower: complejo residencial orientado a vivienda premium.
- Jumbo Madero Harbour: ancla comercial del centro de servicios del desarrollo.
- Osten Restaurant: unidad gastronómica integrada al complejo.
- W Hotel & Residences (proyecto): desarrollo hotelero y residencial proyectado en el marco de un acuerdo con Marriott International, integrado al plan maestro de usos mixtos del complejo.

Estas marcas conforman un ecosistema de usos mixtos que combina vivienda, oficinas, hotelería, servicios y comercio, contribuyendo a la identidad urbana del desarrollo y a la diversificación de sus fuentes de ingresos

RIESGOS ASOCIADOS

La actividad de la Sociedad se encuentra expuesta a riesgos inherentes a la industria del desarrollo inmobiliario y a las condiciones macroeconómicas del entorno. La administración identifica, monitorea y gestiona estos factores como parte de su proceso de planificación y control operativo.

Riesgo macroeconómico

La evolución de variables macroeconómicas —inflación, tipo de cambio, tasas de interés y disponibilidad de financiamiento— impacta directamente en los costos de construcción, precios de venta y capacidad de absorción del mercado. Cambios abruptos en estas variables podrían afectar los márgenes de los proyectos y los plazos de ejecución. La Sociedad mitiga este riesgo a través de planificación plurianual, estructura de costos flexible y diversificación de fuentes de financiamiento.

La Sociedad complementa su estructura de financiamiento mediante la emisión de obligaciones negociables con oferta pública, herramienta que permite diversificar las fuentes de fondeo y alinear los plazos financieros con los ciclos de desarrollo inmobiliario. La continuidad del acceso al mercado de capitales constituye un factor relevante para la ejecución de proyectos de gran escala.

La evolución del marco regulatorio vinculado al comercio exterior impacta en la disponibilidad de insumos importados utilizados en proyectos de alta gama. La flexibilización de restricciones a la importación mejora la previsibilidad de provisión de materiales y equipamiento especializado, reduciendo riesgos operativos asociados a demoras o sustituciones forzadas de producto. La Sociedad con su actividad está expuesta a diversos riesgos que son inherentes a la industria del desarrollo inmobiliario y la construcción. Entre ellos pueden mencionarse algunos que son determinantes para la actividad:

Riesgos asociados a la tasa de interés y crediticios

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

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

La Sociedad ha contraído préstamos y tiene pasivos, sujetos a distintas tasas de interés. Los pasivos relacionados con préstamos y obligaciones negociables remuneran un interés de mercado y se han tomado con las principales Entidades del mercado. La Sociedad tiene otro pasivo actual, que no devenga intereses, es con un exaccionista, representando de todas formas, un porcentaje menor del pasivo actual de la Sociedad (sin incluir el impuesto diferido pasivo) a noviembre de 2025.

Riesgos asociados a los aumentos de costos de construcción

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

Riesgos asociados de acceso al financiamiento

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

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

Riesgos asociados al tipo de cambio

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

NUESTROS DESARROLLOS

La Sociedad participa en un conjunto de proyectos residenciales y de usos mixtos que integran el master plan urbano del complejo. Estos desarrollos se ejecutan bajo un enfoque a largo plazo y combinan componentes residenciales, comerciales y de servicios.

Harbour Tower

Harbour Tower es un desarrollo residencial de alta gama estructurado a través de un fideicomiso inmobiliario independiente del cual la Sociedad es beneficiaria. El proyecto se encuentra en etapa avanzada de construcción y forma parte de la consolidación del segmento residencial premium del complejo.

Osten Tower 1

Osten Tower 1 es un edificio residencial en etapa final de ejecución, orientado a vivienda premium.

Osten Tower 2

Osten Tower 2 corresponde a la segunda fase del complejo Osten y se encuentra en etapa inicial de obra, ampliando la capacidad residencial futura de la Sociedad.

Paseo comercial / desarrollo hotelero

La Sociedad continúa trabajando en la integración del centro comercial del complejo y en la planificación de un desarrollo hotelero y residencial en el marco del acuerdo con Marriott International bajo la marca W. Estos proyectos forman parte del plan maestro de usos mixtos orientado a la consolidación urbana del predio.

Reserva estratégica de tierra

La Sociedad conserva una fracción significativa de terreno aún no desarrollada dentro del predio, destinada a futuras torres residenciales y ampliaciones del complejo. Adicionalmente, dichos terrenos se encuentran catalogados como “terrenos receptores” bajo el nuevo Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, lo que amplía su capacidad constructiva potencial y constituye una reserva estratégica de desarrollo a largo plazo.

Los desarrollos en ejecución y la disponibilidad de tierra futura reflejan una estrategia de crecimiento sostenido basada en planificación de largo plazo, integración de usos y aprovechamiento eficiente de los activos inmobiliarios.

La Sociedad también es titular de una fracción adicional de terreno ubicada frente al desarrollo principal, actualmente destinada a plaza y equipamiento educativo. Bajo la normativa vigente, dicha área presenta restricciones constructivas que limitan su utilización a usos de subsuelo destinados a estacionamiento. La clasificación urbanística de este predio se encuentra sujeta a revisión en el marco del nuevo Código Urbanístico, y la Sociedad mantiene instancias de diálogo con las autoridades competentes respecto de su eventual encuadre futuro. A la fecha de la presente memoria no existe definición normativa que modifique las restricciones actuales.

Plano de mensura y escrituración de unidades funcionales

La Sociedad completó los trámites de aprobación del plano de mensura y la correspondiente adecuación del reglamento de copropiedad, quedando en condiciones de proceder a la escrituración de las unidades funcionales terminadas.

Las autoridades fiscales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires emitieron las partidas individuales correspondientes, lo que permite avanzar en la transferencia dominal de unidades propias y de terceros. La regularización registral constituye un hito relevante en el proceso de maduración de los desarrollos y en la conversión de activos inmobiliarios en resultados operativos.

INDICADORES GENERALES DEL EJERCICIO

Los estados contables correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de noviembre de 2025 reflejan la dinámica propia del ciclo de desarrollo inmobiliario de la Sociedad, caracterizado por procesos largos de inversión, construcción y posterior reconocimiento de ingresos al momento de la entrega de unidades funcionales.

Estructura Patrimonial

La evolución de la estructura patrimonial muestra un incremento en activos vinculados a proyectos en ejecución, financiados parcialmente mediante anticipos de clientes y acceso al mercado de capitales. Esta estructura responde al modelo operativo del negocio, en el cual la inversión se concentra durante la etapa de construcción y el resultado se reconoce en la fase final del desarrollo.

Las variaciones interanuales de los indicadores financieros deben analizarse en el marco de la estacionalidad propia del sector, así como del impacto del ajuste por inflación contable y de las condiciones macroeconómicas del ejercicio. La administración evalúa estos indicadores con una perspectiva de largo plazo, en línea con la naturaleza del negocio inmobiliario.

La posición patrimonial de la Sociedad continúa sustentada en activos inmobiliarios estratégicos y en una estructura financiera orientada a sostener la continuidad de los proyectos en ejecución.

	<u>30-11-2025</u>	<u>30-11-2024</u>
Activo corriente	100.187.200.244	13.782.513.336
Activo no corriente	187.654.450.425	242.883.325.048
Total	287.841.650.489	256.665.838.384
Pasivo corriente	65.458.296.133	2.851.122.865
Pasivo no corriente	56.449.001.750	78.815.927.536

Total	121.907.297.883	81.667.050.401
Patrimonio Neto	165.934.352.606	174.998.787.983
Total	287.841.650.489	256.665.838.384

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 2024, fueron re-expresadas en moneda homogénea del 30 de noviembre de 2025.

Activo:

La composición del activo refleja principalmente la inversión en proyectos inmobiliarios en ejecución, coherente con la naturaleza del negocio de la Sociedad. El incremento del activo corriente responde a la mayor asignación de recursos a desarrollos en curso y a la disponibilidad de fondos provenientes de financiamiento y anticipos de clientes.

Los rubros de caja, bancos e inversiones corrientes presentan variaciones vinculadas a operaciones de financiamiento y a la administración de liquidez destinada a la ejecución de obras. La Sociedad mantiene una política prudente de manejo de excedentes, priorizando la cobertura de compromisos operativos.

Los créditos por ventas se corresponden con saldos pendientes derivados de operaciones comerciales vinculadas a proyectos en ejecución. Otros créditos incluyen operaciones intragrupo, adelantos a proveedores e impuestos a recuperar, en línea con la dinámica financiera del negocio inmobiliario.

Los bienes de cambio concentran la inversión en desarrollos residenciales y comerciales en construcción, registrando un crecimiento consistente con el avance físico de los proyectos. Estos activos se transformarán en resultados al momento de la entrega de unidades funcionales.

Las propiedades de inversión y participaciones en otras sociedades reflejan activos estratégicos vinculados a la estructura del negocio y a la participación de la Sociedad en vehículos de desarrollo inmobiliario.

En conjunto, la evolución del activo responde a una expansión operativa coherente con el plan de ejecución a largo plazo de la Sociedad.

Saldo con partes relacionadas y otros créditos: los saldos con accionistas, sociedades controladas y vinculadas corresponden a operaciones financieras y comerciales realizadas en el curso normal de los negocios. Estas operaciones se instrumentan bajo condiciones de mercado y cuentan con vencimientos definidos dentro del ejercicio siguiente. Estos créditos reflejan principalmente adelantos vinculados a importaciones de insumos, provisiones para proyectos en ejecución y asistencia financiera entre sociedades relacionadas, en el marco de la coordinación operativa del complejo inmobiliario. La Sociedad mantiene políticas de administración orientadas a la transparencia y trazabilidad de operaciones con partes relacionadas, asegurando su registración contable conforme a la normativa vigente.

Los anticipos a proveedores y créditos fiscales responden a la dinámica propia de la actividad constructiva, incluyendo compras en el exterior, gastos adelantados e impuestos a recuperar derivados de inversiones en obra.

Anticipos de honorarios a directores y síndico: los anticipos registrados corresponden a adelantos de honorarios devengados por funciones de dirección y fiscalización societaria, otorgados conforme a niveles consistentes con ejercicios anteriores y sujetos a aprobación por la asamblea de accionistas en el marco de la normativa vigente.

Estos importes se encuadran dentro de la política de remuneración de la Sociedad y se registran contablemente de acuerdo con criterios de devengamiento y transparencia financiera.

Anticipos a proveedores: los anticipos a proveedores corresponden principalmente a adquisiciones de materiales, equipamiento e insumos vinculados a proyectos en ejecución, incluyendo compras en el exterior. Estos adelantos forman parte de la operatoria habitual de la industria de la construcción, especialmente en proyectos de alta gama que requieren provisiones importadas y fabricación a medida. Los anticipos se instrumentan mediante contratos comerciales que establecen plazos de entrega y condiciones de cumplimiento, y se encuentran vinculados a provisiones específicas destinadas a obras en curso. La Sociedad monitorea permanentemente la ejecución de estos contratos como parte de su política de control operativo y financiero.

Gastos a recuperar: los saldos registrados como gastos a recuperar corresponden a importes vinculados a tasas y contribuciones inmobiliarias adelantadas por la Sociedad, cuya recuperación se encuentra asociada a procesos de escrituración de unidades funcionales. Estos créditos se originan en la operatoria habitual del desarrollo inmobiliario y se espera su cancelación en el curso normal del negocio, a medida que se formalicen las transferencias dominiales correspondientes.

Saldo a favor del impuesto al valor agregado: el saldo a favor del impuesto al valor agregado se origina principalmente en la acumulación de créditos fiscales derivados de compras e inversiones vinculadas a proyectos en ejecución. Este fenómeno es habitual en desarrollos inmobiliarios de gran escala, donde la etapa de construcción genera un volumen significativo de crédito fiscal previo al reconocimiento de ingresos por ventas. Dicho saldo se compensa gradualmente con débitos fiscales a medida que se formalizan operaciones de escrituración y reconocimiento de ventas, en el curso normal del negocio.

Seguros: los saldos registrados en concepto de seguros corresponden a pólizas vinculadas principalmente a obras en ejecución y activos inmobiliarios de la Sociedad. Estas coberturas incluyen riesgos propios de la actividad constructiva y protección patrimonial de largo plazo. La contratación de seguros forma parte de la política de gestión de riesgos operativos, orientada a resguardar activos estratégicos y mitigar contingencias inherentes a proyectos de gran escala.

Créditos por impuesto a los débitos y créditos bancarios: el saldo corresponde a créditos fiscales generados por el impuesto a los débitos y créditos bancarios, originados en la operatoria financiera habitual de la Sociedad. Dichos importes son computables como pago a cuenta de otros tributos conforme a la normativa fiscal vigente. La magnitud del saldo se encuentra asociada al volumen de transacciones financieras requerido por la ejecución de proyectos en curso y se compensa en el marco del flujo impositivo normal del negocio.

Bienes de cambio: el rubro bienes de cambio concentra la inversión en proyectos inmobiliarios en ejecución, incluyendo desarrollos residenciales y comerciales en etapa de construcción. Su crecimiento responde al avance físico de obra y a la asignación de recursos a nuevos proyectos dentro del plan plurianual de la Sociedad. Estos activos representan inventario productivo que se transformará en resultados al momento de la entrega de las unidades funcionales, conforme al criterio contable de reconocimiento de ingresos propio de la actividad inmobiliaria. La evolución del rubro refleja la expansión operativa de la Sociedad y la continuidad de su estrategia de desarrollos.

Propiedades de inversión: el rubro propiedades de inversión comprende activos inmobiliarios destinados a generación de renta y preservación patrimonial de largo plazo. Estos activos incluyen unidades funcionales, cocheras y espacios comerciales propios integrados al complejo. La variación del rubro respecto del ejercicio anterior responde principalmente a movimientos operativos puntuales que no alteran la estrategia patrimonial de la Sociedad, la cual mantiene una cartera estable de activos destinados a renta. Las propiedades de inversión constituyen un componente estructural del modelo de negocios, aportando ingresos recurrentes y fortaleciendo la base patrimonial de largo plazo.

Participación en otras sociedades: el rubro participaciones en otras sociedades refleja la inversión de la Sociedad en vehículos vinculados a desarrollos inmobiliarios específicos, incluyendo su participación en fideicomisos de administración estructurados para la ejecución de proyectos. En particular, se incluye la participación económica en el fideicomiso inmobiliario correspondiente a Harbour Tower, del cual la Sociedad es beneficiaria. La valuación contable de esta participación se realiza conforme a la normativa vigente, considerando el valor patrimonial proporcional del vehículo. Estas participaciones forman parte de la estructura operativa habitual del negocio inmobiliario, que utiliza vehículos jurídicos específicos para la administración de proyectos de gran escala, manteniendo transparencia contable y registral.

Pasivo:

La estructura del pasivo refleja el financiamiento necesario para sostener proyectos inmobiliarios en ejecución, en línea con la naturaleza plurianual del negocio. La composición combina anticipos de clientes, financiamiento bancario y acceso al mercado de capitales, alineando los plazos financieros con los ciclos de desarrollo.

El incremento del pasivo corriente se encuentra asociado principalmente a anticipos recibidos por preventas y a vencimientos financieros vinculados a instrumentos de deuda, incluyendo obligaciones negociables. Estos pasivos se encuentran correlacionados con activos en construcción y forman parte del esquema operativo habitual del sector.

El pasivo no corriente refleja compromisos financieros de mediano y largo plazo estructurados para acompañar la ejecución de proyectos. La administración mantiene una política prudente de gestión de deuda, orientada a preservar la liquidez y la continuidad operativa.

En conjunto, la evolución del pasivo responde a la expansión del nivel de actividad de la Sociedad y a la estructura financiera necesaria para sostener su plan de desarrollo.

Deudas comerciales: las deudas comerciales corresponden a obligaciones con proveedores derivadas de la operatoria habitual de proyectos en ejecución. Su magnitud se encuentra vinculada al avance de obra y al volumen de contratación de insumos y servicios especializados.

Estos pasivos representan compromisos corrientes dentro del ciclo normal del negocio y se cancelan conforme a los plazos comerciales acordados. La evolución del rubro refleja el incremento del nivel de actividad constructiva durante el ejercicio y no responde a situaciones de mora o incumplimiento.

Obligaciones negociables: la Sociedad complementa su estructura de financiamiento mediante la emisión de obligaciones negociables con oferta pública, instrumento que permite diversificar las fuentes de fondeo y alinear los plazos financieros con los ciclos de desarrollo inmobiliario. Las emisiones vigentes se encuentran destinadas a financiar proyectos en ejecución y capital de trabajo asociado, en el marco de una política financiera orientada a sostener la continuidad operativa y la expansión del plan plurianual de inversiones. La administración monitorea permanentemente el perfil de vencimientos y la capacidad de repago, asegurando la correlación entre obligaciones financieras y activos productivos en construcción.

Remuneraciones y cargas sociales: el incremento del rubro remuneraciones y cargas sociales responde a la ampliación de la dotación de personal afectada a la ejecución y gerenciamiento de proyectos en curso. La expansión de la nómina acompaña el crecimiento del nivel de actividad constructiva y la internalización de funciones operativas. La inversión en recursos humanos forma parte de la estrategia de fortalecimiento de capacidades técnicas y de gestión necesarias para sostener proyectos de gran escala.

Cargas fiscales: el rubro cargas fiscales refleja obligaciones tributarias corrientes y diferidas derivadas de la operatoria habitual de la Sociedad. Su evolución se encuentra influenciada por el ajuste por inflación contable y por la valuación impositiva de activos inmobiliarios, fenómeno propio de economías con alta variabilidad de precios. El impuesto diferido pasivo responde a diferencias temporarias entre valuaciones contables e impositivas, sin implicar erogaciones inmediatas de fondos, y constituye un efecto técnico de la normativa vigente. La Sociedad mantiene sus obligaciones fiscales corrientes dentro de los plazos establecidos y administra planes de facilidades vigentes conforme a la normativa aplicable. La gestión tributaria forma parte de su política de cumplimiento y control financiero.

Anticipos de clientes: los anticipos de clientes corresponden a cobros recibidos por preventa de unidades funcionales en proyectos en ejecución. Estos fondos forman parte del esquema habitual de financiamiento del desarrollo inmobiliario y se reconocen como ingresos al momento de la entrega de las unidades. La evolución del rubro refleja el nivel de actividad comercial del ejercicio y la continuidad de la demanda por los proyectos de la Sociedad.

Otras deudas: el rubro otras deudas comprende obligaciones diversas vinculadas a acuerdos societarios y compromisos operativos no clasificados en otros rubros específicos del pasivo. Su composición responde a situaciones puntuales propias de la administración del negocio y no afecta la continuidad operativa de la Sociedad.

Estructura de Resultados:

Al 30 de noviembre de 2025, la estructura de resultados está conformada como se expone a continuación.

	2025	2024
Ganancia bruta	2.926.353.783	1.269.997.058
Gastos	(5.280.383.281)	(3.131.184.028)

Resultados financieros y por tenencia	5.889.501.520	27.495.453.005
Ganancia operativa	3.535.472.022	25.634.266.035
Resultado participación en otras soc.	(5.797.801.930)	(8.453.722.745)
Otros ingresos y egresos netos	(730.237.398)	(25.804.565)
Ganancia antes de impuesto a las ganancias	(2.992.567.306)	17.154.738.725
Impuesto a las ganancias	(6.071.868.071)	(23.076.712.612)
Pérdida Ganancia neta del ejercicio	(9.064.435.377)	(5.921.973.887)

La estructura de resultados del ejercicio debe analizarse en el contexto del ciclo plurianual del negocio inmobiliario, en el cual los ingresos por venta de unidades se reconocen contablemente al momento de la entrega de la posesión. Esta dinámica genera variaciones interanuales que responden más al calendario de finalización de proyectos que a cambios estructurales en la actividad.

El resultado bruto refleja principalmente ingresos derivados de activos en renta, en tanto que los resultados financieros y por tenencia se encuentran influenciados por el ajuste por inflación contable y por variaciones de tipo de cambio, efectos propios del entorno macroeconómico del ejercicio. El resultado bruto del ejercicio refleja principalmente ingresos provenientes de activos en renta, dado que los resultados por venta de unidades funcionales se reconocen contablemente al momento de la entrega de la posesión. Esta característica es inherente al modelo de negocio inmobiliario y genera una distribución temporal de los resultados que no necesariamente coincide con el ritmo de avance de obra ni con el nivel de actividad comercial del período.

La participación en sociedades vinculadas incorpora el resultado económico de vehículos fiduciarios asociados a proyectos en ejecución, cuyos efectos contables responden a la misma lógica de reconocimiento a largo plazo.

La administración evalúa los resultados con una perspectiva de largo plazo, considerando que la materialización económica de los desarrollos inmobiliarios se concentra en la etapa final de cada proyecto.

Gastos operativos: el incremento de los gastos operativos del ejercicio se encuentra asociado al mayor nivel de actividad constructiva y a la expansión de la estructura operativa necesaria para la ejecución de proyectos en curso.

Las principales variaciones corresponden a:

- Sueldos y cargas sociales: aumento vinculado a la ampliación de la dotación de personal afectada a la ejecución y gerenciamiento de obras.
- Honorarios profesionales: asociados a servicios técnicos, jurídicos y de arquitectura requeridos por proyectos en desarrollo.
- Seguros: incremento relacionado con la cobertura de nuevas obras en ejecución y activos asegurados.
- Gastos y comisiones bancarias: derivados del mayor volumen de operaciones financieras y del uso de instrumentos de financiamiento.

- **Expensas:** vinculadas a la administración y mantenimiento de áreas comunes y activos en operación dentro del complejo.
- **Alquileres:** asociados a inmuebles y espacios operativos utilizados para la gestión y ejecución de actividades de la Sociedad.

La evolución del rubro es consistente con la ampliación del pipeline de desarrollos y la internalización de funciones técnicas y de gestión.

Resultados financieros y por tenencia: los resultados financieros y por tenencia del ejercicio se encuentran influenciados por el contexto inflacionario y por variaciones de tipo de cambio, así como por el costo financiero asociado a instrumentos de deuda. El rubro incluye intereses, diferencias de cambio y efectos derivados del ajuste por inflación contable sobre partidas monetarias. Estos resultados responden principalmente a factores macroeconómicos y financieros del período y deben analizarse en forma separada de la performance operativa del negocio inmobiliario.

Resultado por participación permanente en sociedades: el resultado por participación permanente en sociedades refleja la participación económica de la Sociedad en vehículos vinculados a desarrollos inmobiliarios específicos, incluyendo fideicomisos de administración asociados a proyectos en ejecución. Su evolución responde a la misma lógica a largo plazo de reconocimiento de resultados propia del negocio inmobiliario, en la cual los efectos económicos se concentran en la etapa final de los desarrollos.

Impuesto a las ganancias: el cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio incluye componentes corrientes y diferidos, influenciados por el ajuste por inflación contable y por diferencias temporarias entre criterios contables e impositivos. Su magnitud responde a efectos técnicos propios de la normativa vigente y no necesariamente refleja erogaciones inmediatas de fondos.

Principales indicadores presentados en forma comparativa

Los indicadores económicos y financieros del ejercicio deben analizarse en el marco del ciclo plurianual propio del negocio inmobiliario, en el cual la inversión se concentra en etapas de construcción y el reconocimiento de resultados se materializa al momento de la finalización de los proyectos.

La evolución de activos, pasivos y resultados refleja la expansión operativa de la Sociedad y la continuidad del pipeline de desarrollos, en un contexto macroeconómico caracterizado por inflación elevada y ajustes contables asociados.

La administración evalúa los indicadores con una perspectiva de largo plazo, priorizando la solidez patrimonial, la continuidad operativa y la correlación entre financiamiento y activos productivos.

		<u>30/11/2025</u>	<u>30/11/2024</u>
SOLVENCIA	<u>ACTIVO</u>	2.36	3.14
	PASIVO		

ENDEUDAMIENTO	<u>PASIVO</u>	0.73	0.47
	PATRIMONIO NETO		
LIQUIDEZ CORRIENTE	<u>ACTIVO CTE</u>	1.53	4.83
	PASIVO CTE		
LIQUIDEZ ACIDA	CAJA Y BCOS+INV		
	<u>+ CRED A COBRAR</u>	0.10	1.26
	PASIVO CTE		
RAZON PN /ACTIVO	<u>PATRIMONIO NETO</u>	0.57	0.68
	ACTIVO		

OBJETIVOS PARA EL PROXIMO EJERCICIO

Los objetivos para el año 2026 se sintetizan tres planes de acción concretos:

- Entre los objetivos operativos se incluye la finalización del proyecto del centro comercial y el avance en la estructura del desarrollo hotelero y residencial asociado al acuerdo con Marriott International bajo la marca W, en el marco del plan maestro de usos mixtos del complejo.
- Asimismo, la administración mantendrá su política financiera prudente, orientada a la preservación de la liquidez, la diversificación de fuentes de financiamiento y el alineamiento entre vencimientos financieros y activos productivos.
- En el plano estratégico, la Sociedad continuará evaluando oportunidades de expansión dentro del predio y analizará potenciales desarrollos en otras localizaciones de Argentina y Uruguay, con una visión de crecimiento sostenible y planificación de largo plazo.

PALABRAS FINALES

El Directorio agradece a sus accionistas la confianza depositada, así como el compromiso de empleados, proveedores, asesores, instituciones financieras, Agentes de Liquidación y Compensación (ALyC) y clientes que contribuyen al desarrollo de la Sociedad.

Madero Harbour S.A. continuará trabajando con una perspectiva de largo plazo, orientada a la consolidación de sus proyectos, la preservación patrimonial y la creación de valor sostenible, manteniendo estándares de gestión profesional y transparencia institucional

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 5 de febrero de 2026.

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° 33 INICIADO EL 1º DE DICIEMBRE DE 2024

ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025

(presentados en forma comparativa con los estados contables correspondientes al ejercicio económico terminado el 30 de noviembre de 2024)

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

...2025 y 2024.....
Suscripto e integrado

6.000.000

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro Informe de auditoría de fecha 5/2/2026
Paludi, Gonzalez y Asociados S.C.
Reg. De Asoc. Civiles de Prof. Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201

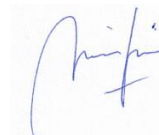


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A.
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 5/2/2026 se
extiende en documento aparte



JAVIER ALVAREZ
Síndica



ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025**

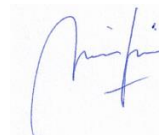
(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior- en moneda homogénea)

(en pesos – nota 2.2)

	...2025...	...2024...
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (nota 4.1)	5.725.182.941	865.451.533
Inversiones Temporarias (anexo I)	19.095.798	1.859.210.474
Créditos por ventas (nota 4.2)	941.283.957	863.729.706
Otros créditos (nota 4.3)	28.288.708.775	9.357.798.456
Bienes de Cambio (nota 4.4.)	65.212.928.773	836.323.167
Total del Activo Corriente	100.187.200.244	13.782.513.336
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inversiones (anexo I)	1.000	1.314
Participación en otras sociedades (anexo II)	75.326.790.194	80.889.710.252
Créditos por ventas (nota 4.2)	-	311.343.616
Otros créditos (nota 4.3)	650.115.572	1.531.787.682
Bienes de cambio (nota 4.4)	35.613.692.464	83.270.389.153
Propiedad de inversión (anexo III)	75.573.439.740	76.378.717.008
Bienes de uso (anexo IV)	208.642.083	213.856.440
Activos intangibles (anexo V)	281.769.192	287.519.583
Total del Activo no Corriente	187.654.450.245	242.883.325.048
TOTAL DEL ACTIVO	287.841.650.489	256.665.838.384
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Deudas comerciales (nota 4.5)	3.326.313.214	869.309.700
Préstamos (nota 8)	4.538.686.916	1.019.646.199
Remuneraciones y cargas sociales (nota 4.6)	455.763.191	262.439.389
Cargas fiscales (nota 4.7)	132.026.464	141.497.467
Anticipos de clientes (nota 4.8)	54.020.607.805	-
Otras deudas (nota 4.9)	2.984.898.543	558.230.110
Total de Deudas y del Pasivo Corriente	65.458.296.133	2.851.122.865
PASIVO NO CORRIENTE		
Préstamos (nota 8)	12.518.523.807	3.941.100.000
Cargas fiscales (nota 4.7)	33.169.073.996	35.597.599.428
Anticipos de clientes (nota 4.8)	10.324.248.884	36.548.990.872
Otras deudas (nota 4.9)	23.224.000	2.728.237.236
Provisión para contingencias (Nota 9)	413.931.063	-
Total de Deudas y del Pasivo no Corriente	56.449.001.750	78.815.927.536
Total del Pasivo	121.907.297.883	81.667.050.401
PATRIMONIO NETO (según estado respectivo)	165.934.352.606	174.998.787.983
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	287.841.650.489	256.665.838.384

Las notas 1 a 14 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 5/2/2026

Paludi, Gonzalez y Asociados S.C.
Reg. De Asoc. Civiles de Prof. Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201**GASTON R. PALUDI**
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A.
CUIT: 23-24312776-9El informe de fecha 5/2/2026 se
extiende en documento aparte**JAVIER ALVAREZ**
Síndica**ALEJANDRO GINEVRA**
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.
ESTADO DE RESULTADOS POR EL EJERCICIO ECONÓMICO FINALIZADO
EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025
(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior – en moneda homogénea)
(en pesos – nota 2.2)

	...2025...	...2024...
Ingresos por ventas y servicios (nota 4.10)	4.663.350.883	2.781.558.085
Costo de ventas y servicios (anexo VII)	<u>(1.736.997.100)</u>	<u>(1.511.561.027)</u>
Ganancia bruta	2.926.353.783	1.269.997.058
Gastos de comercialización (anexo VIII)	(864.950.204)	(853.858.900)
Gastos de administración (anexo VIII)	(4.415.433.077)	(2.277.325.128)
Resultados financieros y por tenencia, netos (nota 4.11)	5.889.501.520	27.495.453.005
Ganancia operativa	3.535.472.022	25.634.266.035
Resultado por participación en otras sociedades (nota 4.12)	(5.797.801.930)	(8.453.722.745)
Otros ingresos y egresos netos (nota 4.13)	<u>(730.237.398)</u>	<u>(25.804.565)</u>
(Pérdida) Ganancia antes de impuestos a las ganancias	(2.992.567.306)	17.154.738.725
Impuestos a las ganancias (nota 7)	<u>(6.071.868.071)</u>	<u>(23.076.712.612)</u>
(PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO	<u>(9.064.435.377)</u>	<u>(5.921.973.887)</u>

Las notas 1 a 14 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 5/2/2026
Paludi, Gonzalez y Asociados S.C.
Reg. De Asoc. Civiles de Prof. Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201

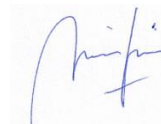


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A.
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 5/2/2026 se
extiende en documento aparte



JAVIER ALVAREZ
Síndica



ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO POR EL EJERCICIO ECONÓMICO FINALIZADO EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025
(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior)
(en pesos – nota 2.2)

	 Aportes de los propietarios.....			Ganancias Reservadas.....					Resultados no asignados	Total 2025	Total 2024
	Capital suscripto	Ajuste del capital	Total	Reserva legal	Reserva para el desarrollo del Dique I	Reserva para el Desarrollo del Master Plan	Reserva facultativa	Total			
Saldos al inicio del ejercicio	6.000.000	7.097.471.699	7.103.471.699	1.420.765.552	5.528.916.681	142.914.254.438	23.953.353.499	173.817.290.170	(5.921.973.886)	174.998.787.983	180.920.761.870
Distribución resultados de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria del 25 de febrero de 2025											
- Utilización de reservas							(5.921.973.886)	(5.921.973.886)	5.921.973.886	-	-
Perdida neta del ejercicio									(9.064.435.377)	(9.064.435.377)	(5.921.973.887)
Saldos al cierre del ejercicio	6.000.000	7.097.471.699	7.103.471.699	1.420.765.552	5.528.916.681	142.914.254.438	18.031.379.613	167.895.316.284	(9.064.435.377)	165.934.352.606	174.998.787.983

Las notas 1 a 14 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 5/2/2026
Paludi, Gonzalez y Asociados S.C.
Reg. De Asoc. Civiles de Prof. Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201

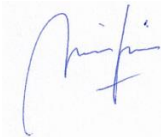


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A.
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 5/2/2026 se
extiende en documento aparte



JAVIER ALVAREZ
Síndica



ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL EJERCICIO ECONÓMICO FINALIZADO EL 30
DE NOVIEMBRE DE 2025
(presentado en forma comparativa – en moneda homogénea)
(en miles de pesos – nota 2.2)

	...2025...	...2024...
<u>VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>		
Efectivo al inicio del ejercicio	2.724.662.008	2.201.754.875
Efectivo al cierre del ejercicio	5.744.278.739	2.724.662.008
Aumento neto del efectivo	3.019.616.731	522.907.133
<u>Actividades operativas</u>		
Pérdida del ejercicio	(9.064.435.377)	(5.921.973.887)
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades del ejercicio		
Depreciación de bienes de uso	84.944.078	71.441.233
Depreciación de propiedad de inversión	885.864.756	882.116.147
Depreciación de activos intangibles	5.750.391	-
Impuesto a las ganancias devengado	6.071.868.071	23.076.712.612
Resultado por tenencia de propiedad de inversión	-	1.455.376.926
Cargo a resultados por contingencias	413.931.063	-
Resultados financieros	3.456.247.540	641.012.326
Resultado por participación en otras sociedades	5.797.801.930	8.453.722.745
<u>Cambios en activos y pasivos operativos</u>		
Variación en créditos por ventas	233.789.365	(5.827.917.648)
Variación en otros créditos	(18.049.238.209)	521.493.646
Variación en bienes de cambio	(16.719.908.917)	(11.016.072.909)
Variación en deudas comerciales	2.457.003.514	(685.076.692)
Variación en remuneraciones y cargas sociales	193.323.802	64.422.562
Variación en cargas fiscales	(8.509.864.506)	(21.060.020.098)
Variación en anticipos de clientes	27.795.865.817	17.307.799.926
Variación en otras deudas	(278.344.803)	(98.538.199)
Variación de provisión para contingencias	-	(58.067.402)
Flujo neto (aplicado a) generado por las actividades operativas	(5.225.401.485)	7.806.431.288
<u>Actividades de inversión</u>		
Variación propiedad de inversión	(80.587.488)	(1.914.207.552)
Variación neta de inversiones no corrientes	(234.881.559)	(9.491.893.475)
Adquisición de bienes de uso	(79.729.721)	(82.212.205)
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de inversión	(395.198.768)	(11.488.313.232)
<u>Actividades de financiación</u>		
Variación neta en préstamos	8.640.216.984	4.204.789.077
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	8.640.216.984	4.204.789.077
AUMENTO NETO DEL EFECTIVO	3.019.616.731	522.907.133

Las notas 1 a 14 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 5/2/2026
Paludi, Gonzalez y Asociados S.C.
Reg. De Asoc. Civiles de Prof. Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201

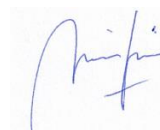


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A.
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 5/2/2026 se
extiende en documento aparte



JAVIER ALVAREZ
Síndica



ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025**

(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 la mayor desarrolladora inmobiliaria de Puerto Madero, y una de las líderes de Argentina y Latinoamérica. Su 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 concentración de sus desarrollos.

Fuera de Puerto Madero, recientemente a través de la sociedad del grupo Olympia Development S.A. ha adquirido 11 parcelas en el Barrio Olímpico en la zona Sur de C.A.B.A para que, luego de la unificación parcelaria en trámite, comenzar la construcción de un proyecto de más de 40.000 metros cuadrados de viviendas con amenitis, cocheras y locales. La Sociedad ha apostado a este desarrollo, y se encuentra en etapa de Proyecto, trabajando conjuntamente con el Estudio Mario Roberto Alvarez.

Además, la Sociedad posee emprendimientos en Santa Cruz de la Sierra – Bolivia y en el pasado 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.

Respecto a su principal proyecto, en el Dique I de Puerto Madero, 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. Además se encuentra en etapa de finalización del proyecto Osten Tower y ha comenzado los trabajos preliminares del proyecto Osten Tower 2.

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			0		
Edificio T3 – HH	24.417	4.061	0		

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 5/2/2026

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

El Informe de fecha 5/2/2026
se extiende en documento aparte



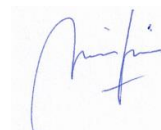
GASTON R. PALUDI
Socio

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



JAVIER ALVAREZ

Síndico



ALEJANDRO GINEVRA

Presidente

MADERO HARBOUR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025**

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

(en pesos – nota 2.2)

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		

(*) 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

Se encuentra 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 había firmado 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; dicho contrato quedó cumplido en julio de 2025, fecha en que finalizaron totalmente los trabajos de ejecución de hormigón y adicionales. Además se encuentran ya firmados y en vigencia, los contratos de Termomecánica, Electrico, Sanitario, Incendio, Carpintería metálica y Muebles de cocina, entre otros de mayor importancia.

También se había firmado con G.C.D.I. S.A. el contrato por los trabajos correspondientes a albañilería, el que fue rescindido con fecha durante el segundo semestre del 2025 debido al atraso en los trabajos que presentaba dicha firma. Estos trabajos son continuados por la Sociedad mediante la contratación directa de Mano de obra y la compra de materiales a tales efectos.

Osten Tower II

Están finalizados los trabajos de Anteproyecto y Proyecto. Previo a la finalización del ejercicio se ha contratado a la empresa Soletanche que ya ha dado inicio a los trabajos de submuración y excavación, dentro del cronograma previsto a tales efectos.

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

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 5/2/2026

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

El Informe de fecha 5/2/2026
se extiende en documento aparte



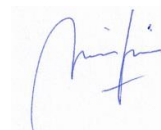
GASTON R. PALUDI
Socio

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



JAVIER ALVAREZ

Síndico



ALEJANDRO GINEVRA

Presidente

MADERO HARBOUR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025**

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

(en pesos – nota 2.2)

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, 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).

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

Desde el 19 de Julio de 2025, la Fiduciaria es Vínculo Fiduciario S.R.L.

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

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 5/2/2026

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



GASTON R. PALUDI
Socio

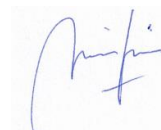
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 5/2/2026
se extiende en documento aparte



JAVIER ALVAREZ

Síndico



ALEJANDRO GINEVRA

Presidente

MADERO HARBOUR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025**

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

(en pesos – nota 2.2)

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.

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:

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 5/2/2026

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



GASTON R. PALUDI
Socio

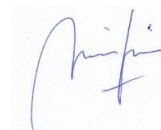
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 5/2/2026
se extiende en documento aparte



JAVIER ALVAREZ

Síndico



ALEJANDRO GINEVRA

Presidente

MADERO HARBOUR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025**

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

(en pesos – nota 2.2)

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 2025 y 2024. La sociedad se encuentra en liquidación.
 - ii. Inversiones Dique Uno S.A. y Avaluar S.G.R.: han sido valuadas al costo de adquisición de las acciones, destacando que no existieron movimientos desde su adquisición.
 - 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 2025 y 2024. La sociedad está en liquidación.
 - iv. Fideicomiso Financiero Privado de Administración Luxury Apartment: la participación ha sido valuado de acuerdo con el método del valor patrimonial proporcional, en base a los últimos estados contables disponibles al 31 de diciembre de 2024 y 30 de noviembre de 2025.

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 2025 y 2024, 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:

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 5/2/2026

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



GASTON R. PALUDI
Socio

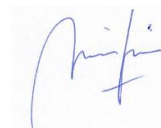
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776-9

El Informe de fecha 5/2/2026
se extiende en documento aparte



JAVIER ALVAREZ

Síndico



ALEJANDRO GINEVRA

Presidente

MADERO HARBOUR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025**

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

(en pesos – nota 2.2)

Han sido valuados a su costo de construcción menos la depreciación acumulada al cierre del ejercicio reexpresado conforme lo descrito 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 2025 y 2024, el cual no difiere significativamente de su valor recuperable.

e) Bienes de uso

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

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

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

f) Activos intangibles

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

El valor registrado al 30 de noviembre de 2025 y 2024, 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 períodos en los cuales se produce la reversión de

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 5/2/2026

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



GASTON R. PALUDI
Socio

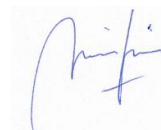
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776-9

El Informe de fecha 5/2/2026
se extiende en documento aparte



JAVIER ALVAREZ

Síndico



ALEJANDRO GINEVRA

Presidente

MADERO HARBOUR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025**

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

(en pesos – nota 2.2)

las mismas, considerando asimismo la posibilidad de aprovechamiento de los quebrantos impositivos en el futuro.

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

Al 30 de noviembre de 2025 se encuentran prescriptos todos los importes abonados en ocasión de este impuesto, por lo que no hay saldos relacionados al mismo.

Al 30 de noviembre de 2024, aún existía un saldo por el impuesto abonado en 2015, por \$3.732.425; el Directorio y la Gerencia de la Sociedad habían estimado de todas maneras, que ese crédito por impuesto a la ganancia mínima presunta no sería utilizado antes de su prescripción, por lo cual dicho saldo estaba regularizado con 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 5/2/2026

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



GASTON R. PALUDI
Socio

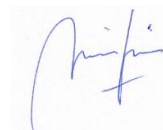
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 5/2/2026
se extiende en documento aparte



JAVIER ALVAREZ

Síndico



ALEJANDRO GINEVRA

Presidente

MADERO HARBOUR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025**

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

(en pesos – nota 2.2)

4. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

	...2025...	...2024...
4.1. Caja y bancos		
Caja	9.483.525	1.031.386
Caja en moneda extranjera (anexo VI)	462.409.243	75.583.632
Fondos Fijos	1.540.000	315.289
Bancos	232.942.069	77.236.606
Bancos en moneda extranjera (anexo VI)	5.018.808.104	711.284.620
	5.725.182.941	865.451.533
4.2. Créditos por ventas		
<u>Corrientes</u>		
Comunes	94.882.696	573.852.993
Comunes en moneda extranjera (anexo VI)	475.051.312	124.968.029
Alquileres	261.058.559	123.671.149
Alquileres en moneda extranjera (anexo VI)	68.518.750	36.433.827
Valores a depositar	42.518.034	5.782.932
	942.029.351	864.708.930
Previsión para créditos incobrables	(745.394)	(979.224)
	941.283.957	863.729.706
<u>No corrientes</u>		
Comunes en moneda extranjera (anexo VI)	-	311.343.616
Total	-	311.343.616

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

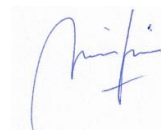
Saldo al inicio del ejercicio	979.224	2.605.030
RECPAM	(233.830)	(1.625.806)
Saldo al cierre del ejercicio	745.394	979.224

4.3. Otros créditos

<u>Corrientes</u>		
Crédito WTC Santa Cruz de la Sierra - Bolivia	6.028.379.648	5.536.775.004
Crédito con Accionistas (nota 5)	2.448.526.503	998.203.876
Crédito con Accionistas en moneda extranjera (nota 5 anexo VI)	7.883.123.862	1.223.015.738
Sociedades controladas (nota 6)	8.409.290.623	432.139.872

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 5/2/2026Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201El Informe de fecha 5/2/2026
se extiende en documento aparte**GASTON R. PALUDI**
Socio**Contador Público (U.B.A)**
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9**JAVIER ALVAREZ**

Síndico

**ALEJANDRO GINEVRA**

Presidente

MADERO HARBOUR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025**

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

Sociedades vinculadas (nota 6)	1.293.107.578	72.022.455
Sociedades vinculadas en moneda extranjera (nota 6, anexo VI)	706.660.569	-
Préstamos financieros en moneda extranjera	341.390.707	326.751.916
Préstamos financieros en moneda local	100.807.597	24.392.453
Anticipo a proveedores en moneda extranjera (anexo VI)	205.100.420	135.490.952
Anticipo a proveedores en pesos	22.198.970	190.688.627
Crédito por impuesto a los débitos y créditos bancarios	181.483.649	86.637.108
Gastos a recuperar ABL	8.667.729	15.339.913
Anticipos Honorarios directores y síndico	46.979.854	34.727.256
Retenciones Impuesto a las Ganancias	32.446.917	59.827.128
Saldo a favor – Impuesto a las ganancias	46.382.332	-
Saldo a favor – Impuesto al valor agregado	513.331.030	58.865.331
Saldo a favor – Impuesto a los Ingresos Brutos	-	89.687.334
Gastos a recuperar	-	669.820
Otros créditos fiscales	538.079	806.139
Seguros a devengar	1.404.708	1.332.858
Seguros a devengar en moneda extranjera (anexo VI)	9.842.165	-
Otros préstamos en moneda extranjera (anexo VI)	-	48.477.771
Diversos	9.265.907	22.236.013
	<u>28.288.928.847</u>	<u>9.358.087.564</u>
Previsión para otros créditos irrecuperables	<u>(220.072)</u>	<u>(289.108)</u>
	<u>28.288.708.775</u>	<u>9.357.798.456</u>

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

Saldo al inicio del ejercicio	289.108	769.116
RECPAM	(69.036)	(480.008)
Saldo al cierre del ejercicio	<u>220.072</u>	<u>289.108</u>

No corrientes

Impuesto a la ganancia mínima presunta (Nota 3h)	-	4.903.287
Impuestos a recuperar	4.306.600	5.657.580
Depósitos en garantía en moneda extranjera (Anexo VI)	20.195.000	18.548.130
Otros préstamos	-	13.287.110
Préstamos financieros en moneda extranjera	170.650.175	381.173.260
Créditos con Accionistas (nota 5)	25.634.358	14.207.776
Créditos con Accionistas en moneda extranjera (nota 5- anexo VI)	429.329.439	617.304.997
Sociedades vinculadas (nota 6)	-	481.608.828
	<u>650.115.572</u>	<u>1.536.690.968</u>
Previsión para créditos fiscales irrecuperables	-	(4.903.286)
	<u>650.115.572</u>	<u>1.531.787.682</u>

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 5/2/2026

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



GASTON R. PALUDI
Socio

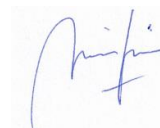
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 5/2/2026
se extiende en documento aparte



JAVIER ALVAREZ

Síndico



ALEJANDRO GINEVRA

Presidente

MADERO HARBOUR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025**

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

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

Saldo al inicio del ejercicio	4.903.286	26.250.570
Utilización	(1.170.861)	(4.964.237)
RECPAM	(3.732.425)	(16.383.047)
Saldo al cierre del ejercicio	-	4.903.286

4.4. Bienes de Cambio

Corrientes

Terreno OSTEN Tower I	29.635.871.801	-
Obras en curso OSTEN Tower I	35.474.544.265	-
BC Otros costos incurridos	102.512.707	-
Materiales en tránsito	-	836.323.167
	65.212.928.773	836.323.167

No Corrientes

Terreno OSTEN Tower I	-	29.635.871.801
Terreno OSTEN Tower II	34.789.936.461	34.789.936.461
Obras en curso OSTEN Tower I	-	18.582.549.261
Obra en curso OSTEN Tower II	823.756.003	159.518.923
BC Otros costos incurridos	-	102.512.707
	35.613.692.464	83.270.389.153

4.5. Deudas comerciales

Corrientes

Proveedores de servicios locales	2.964.007.741	216.273.702
Proveedores del exterior en moneda extranjera (anexo VI)	110.024.155	249.422.679
Facturas a recibir	186.963.818	293.322.292
Facturas a recibir en moneda extranjera (anexo VI)	65.317.500	110.291.027
	3.326.313.214	869.309.700

4.6. Remuneraciones y cargas sociales

Corrientes

Sueldos y jornales	118.526.228	65.117.265
Provisión sueldo anual complementario y vacaciones	190.056.972	110.969.085
Cargas sociales a pagar	73.734.022	34.660.167
Planes	65.205.482	-
Retenciones sistema de seguridad social	8.240.487	51.692.872
	455.763.191	262.439.389

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 5/2/2026
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201



GASTON R. PALUDI
Socio

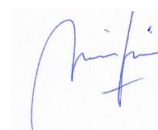
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 5/2/2026
se extiende en documento aparte



JAVIER ALVAREZ

Síndico



ALEJANDRO GINEVRA

Presidente

MADERO HARBOUR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025**

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

4.7. Cargas fiscales

Corrientes

Saldo a pagar Impuesto sobre los Ingresos brutos	35.336.897	-
Retenciones de Impuesto sobre los Ingresos brutos	44.030.637	71.083.039
Retenciones de Impuesto a las Ganancias	20.383.078	23.060.463
Plan de Facilidades AFIP	32.275.852	47.353.965
	132.026.464	141.497.467

No corrientes

Pasivo por impuesto diferido (nota 6)	33.169.073.996	35.597.599.428
	33.169.073.996	35.597.599.428

4.8. Anticipos de clientes

Corrientes

Anticipos Osten Tower I en Moneda extranjera (anexo VI)	33.566.845.932	-
Anticipos Osten Tower I en Pesos	20.393.048.902	-
Adelanto equipamiento	60.712.971	-
	54.020.607.805	-

No Corrientes

Anticipos Osten Tower II en Moneda extranjera (anexo VI)	8.495.437.616	-
Anticipos Osten Tower en Pesos	1.299.006.749	-
Reservas de UF en Moneda Extranjera (anexo VI)	529.804.519	39.864.226
Anticipos Osten Tower I en Moneda extranjera (anexo VI)	-	18.640.791.498
Anticipos Osten Tower I en Pesos	-	17.868.335.148
	10.324.248.884	36.548.990.872

4.9. Otras deudas

Corrientes

Acuerdo judicial por desistimientos de juicios societarios en moneda extranjera (anexo VI)	2.903.000.000	531.523.020
Honorarios directores y síndico a pagar	2.428.401	3.190.190
Depósito en garantía	-	65.685
Depósito en garantía en moneda extranjera (anexo VI)	79.320.121	23.254.132
Diversos	150.021	197.083
	2.984.898.543	558.230.110

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 5/2/2026
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201



GASTON R. PALUDI
Socio

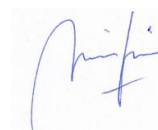
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 5/2/2026
se extiende en documento aparte



JAVIER ALVAREZ

Síndico



ALEJANDRO GINEVRA

Presidente

MADERO HARBOUR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025**

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

No corrientes

Acuerdo judicial por desistimientos de juicios societarios en moneda extranjera (anexo VI)	-	2.657.615.100
Depósitos en garantía en moneda extranjera (anexo VI)	23.224.000	70.622.136
	23.224.000	2.728.237.236

4.10. Ingresos por ventas y servicios

Ingresos por alquiler de locales comerciales	1.112.530.753	1.009.343.587
Ingresos por alquiler de cocheras	536.614.549	461.001.745
Ingresos por alquileres de UF	243.543.149	308.282.402
Ingresos por servicios prestados	513.277	12.064.505
Ingresos por Fondo de Alhajamiento	53.091.881	14.577.575
Ingresos por ventas de unidades funcionales y cocheras	2.717.057.274	5.381.919
Venta de materiales para construcción	-	970.906.352
	4.663.350.883	2.781.558.085

4.11. Resultados financieros y por tenencia, netos (incluye RECPAM)

5.889.501.520	27.495.453.005
5.889.501.520	27.495.453.005

4.12. Resultado por participación en otras sociedades

Fideicomiso Financiero Privado de Administración Luxury Apartment	(5.796.276.447)	(8.459.572.238)
Corporación Argentina de Inmuebles S.A.	(145.657)	1.863.746
Madero Harbour S.A. – Madero Capital S.A. - UT	(1.379.826)	3.985.747
	(5.797.801.930)	(8.453.722.745)

4.13. Otros ingresos y egresos, netos

Contingencias	(413.931.063)	-
Resultado venta de propiedades de inversión	(330.783.278)	(24.656.277)
Recupero de Ingresos Brutos	4.896.217	-
Otros ingresos y egresos	9.580.726	(1.148.288)
	(730.237.398)	(25.804.565)

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 5/2/2026
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201

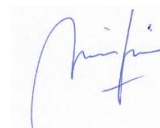


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 5/2/2026
se extiende en documento aparte



JAVIER ALVAREZ
Síndico



ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025**

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

5. CREDITOS CON ACCIONISTAS Y SOCIEDADES CONTROLANTE

El detalle de los créditos es el siguiente:

	...2025...	...2024...
Otros créditos corrientes		
Beldora Argentina S.A.	305.088.749	55.298.227
Alejandro Ginevra (Anexo IV)	3.564.625.062	1.121.984.820
Alejandro Ginevra	1.687.782.234	942.905.649
Gnvgroup Uruguay S.A. (anexo IV)	4.318.498.800	101.030.918
Gnvgroup Uruguay S.A	455.655.520	
	10.331.650.365	2.221.219.614
Otros créditos no corrientes		
Beldora Argentina S.A. (anexo IV)	429.329.439	380.941.563
Beldora Argentina S.A. en pesos	11.142.935	14.207.776
Gnvgroup Uruguay S.A. (anexo IV)	-	236.363.434
Diversos	14.491.423	-
	454.963.797	631.512.773

6. SOCIEDADES CONTROLADAS - ART. 33 LEY 19.550 y VINCULADAS**Sociedades Controladas**

El detalle de los saldos con Sociedades Controladas es el siguiente:

	...2025...	...2024...
Otros créditos corrientes		
<u>Sociedades controladas</u>		
F.F.P.I. de A. Luxury Apartment	8.409.242.023	432.139.872
Madero Harbour S.A. – Madero Capital S.A. - UT	48.600	-
	8.409.290.623	432.139.872

a) Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Luxury Apartment

Al 30 de noviembre de 2025 y 2024, 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).

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 5/2/2026

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

El Informe de fecha 5/2/2026
se extiende en documento aparte



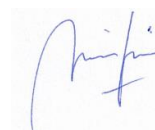
GASTON R. PALUDI
Socio

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



JAVIER ALVAREZ

Síndico



ALEJANDRO GINEVRA

Presidente

MADERO HARBOUR S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025
(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior – en moneda homogénea)
(en pesos – nota 2.2)

b) Corporación Argentina de Inmuebles S.A.

Al 30 de noviembre de 2025 y 2024 Madero Harbour S.A. es titular del 99.72% del paquete accionario de Corporación Argentina de Inmuebles S.A. (“CADISA”).
Por decisión de la Asamblea de Accionistas de CADISA de fecha 12 de diciembre de 2024 dicha Sociedad se encuentra en proceso de disolución y liquidación.

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

Al 30 de noviembre de 2025 y 2024, Madero Harbour S.A. posee una participación de un 70% en Madero Harbour S.A. – Madero Capital S.A. – UT, entidad que tenía a su cargo el desarrollo del proyecto Autódromo. Esta UT se encuentra en proceso de liquidación y disolución, dado que el contrato de cumplimiento marco de su proyecto fue rescindido.

d) Inversiones Dique Uno S.A.

Al 30 de noviembre de 2025 y 2024, 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.

Sociedades vinculadas

El detalle de los saldos con Sociedades Vinculadas es el siguiente:

	...2025...	...2024...
Otros créditos corrientes		
<u>Sociedad vinculada</u>		
Olympia Development S.A.	1.223.049.362	6.720.760
GnvGroup S.A.	59.444.398	53.131.806
Ginevra Realty S.A.	10.613.819	12.169.879
Lyndos Investment S.A.S.	706.660.569	-
	1.999.768.148	72.022.445
	...	...
Otros créditos no corrientes		
Lyndos Investment S.A.S.	-	481.608.828
	-	481.608.828

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 5/2/2026
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201

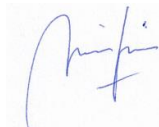


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 5/2/2026
se extiende en documento aparte



JAVIER ALVAREZ
Síndico



ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025**

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

(en pesos – nota 2.2)

7. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS

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

	...2025...	...2024...
Impuesto por pasivo diferido inicial reexpresado	35.597.599.429	33.309.315.197
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(8.500.393.504)	(20.788.428.380)
Impuesto por pasivo diferido inicial histórico	27.097.205.925	12.520.886.817
Variación del impuesto a las ganancias	6.071.868.071	23.076.712.612
Total Pasivo por impuesto diferido (Nota 4.7)	33.169.073.996	35.597.599.429

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 (perdida) - ganancia	(2.992.402.357)	13.058.338.073
Alícuota impositiva	25%	25%
Resultado del ejercicio a la tasa del impuesto	(748.100.589)	3.264.584.518
Diferencias permanentes a la tasa del impuesto:		
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(3.096.970.853)	(7.049.920.852)
Resultado de inversiones permanentes	1.449.450.483	1.608.762.036
Ajuste por inflación impositivo	1.160.768.579	1.032.050.171
Intereses presuntos	68.146.763	23.964.120
Diversos	(886.722.693)	(6.048.572)
(Pérdida) / Beneficio por impuestos a las ganancias corriente	(2.053.428.310)	(1.126.608.579)

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

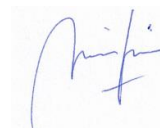
Inversiones	(225.926)	(528.795)
Bienes de uso	2.324.485	(7.512.142)
Venta y reemplazo de bienes de uso (i)	(124.543.477)	(124.543.477)
Propiedades de inversión	(17.065.208.280)	(13.739.787.108)
Bienes de cambio	(18.963.478.015)	(13.609.661.699)
Créditos por ventas	(1.160.257.326)	(1.640.099.955)
Otros créditos	(5.993.139)	(5.991.826)
Activos intangibles	(70.103.267)	(54.369.659)
Cuentas a pagar	16.329.375	-
Contingencias	100.471.016	-
Quebrantos impositivos	4.106.290.999	2.096.314.109
Ajuste por inflación impositivo	(4.680.441)	(11.025.377)

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 5/2/2026Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201

GASTON R. PALUDI
SocioContador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9El Informe de fecha 5/2/2026
se extiende en documento aparte

JAVIER ALVAREZ

Síndico


ALEJANDRO GINEVRA

Presidente

MADERO HARBOUR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025**

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

(en pesos – nota 2.2)

Saldo pasivo por impuesto diferido (nota 4.7)**(33.169.073.996)****(27.097.205.929)**

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

8. OBLIGACIONES NEGOCIABLES Y PRESTAMOS

La composición de préstamos al 30 de noviembre de 2025 y 2024, es la siguiente:

		...2025...	...2024...
<u>Préstamos Corrientes</u>			
Obligaciones Negociables PYME Garantizadas Serie I Clase I VN \$4.000 millones	A. 1)	3.131.940.734	-
Obligaciones Negociables Bajo Impacto Serie I Clase I VN \$ 2.046.146.049 y Clase II VN U\$ 663.835 Garantizadas	A. 2)	122.749.130	-
Obligaciones Negociables Mediano Impacto Serie I Clase I	A. 3)	147.440.586	-
Banco Galicia - Hipotecario	B. 1)	759.468.493	15.548.449
Banco Galicia SAU	B. 2)	-	4.634.790
Banco Credicoop Cooperativo Limitado	C.	151.942.871	-
Obligaciones documentadas en Pesos		-	733.701.450
Obligaciones documentadas en ME		224.982.500	265.761.510
Adelantos en cuenta corriente		162.602	-
Total		4.538.686.916	1.019.646.199

Préstamos No Corrientes

Obligaciones Negociables PYME Garantizadas Serie I Clase I VN \$4.000 millones	A. 1)	1.360.000.000	-
Obligaciones Negociables Bajo Impacto Serie I Clase I VN \$ 2.046.146.049 y Clase II VN U\$ 663.835 Garantizadas	A. 2)	3.027.731.582	-
Obligaciones Negociables Mediano Impacto Serie I Clase I	A. 3)	5.849.545.000	-
Banco Galicia - Hipotecario	B. 1)	2.250.000.000	3.941.100.000
Banco Credicoop Cooperativo Limitado	C.	31.247.225	-
Total		12.518.523.807	3.941.100.000

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 5/2/2026

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



GASTON R. PALUDI
Socio

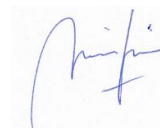
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776-9

El Informe de fecha 5/2/2026
se extiende en documento aparte



JAVIER ALVAREZ

Síndico



ALEJANDRO GINEVRA

Presidente

MADERO HARBOUR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025**

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

(en pesos – nota 2.2)

A. Emisión de Obligaciones Negociables**1) Obligaciones Negociables PYME Garantizadas Serie I Clase I VN \$ 4.000.000.000**

Emitidas por Madero Harbour S.A. bajo el programa de Obligaciones negociables garantizadas el día 5 de diciembre de 2024. Los vencimientos de capital son: 5/6/2026, 5/9/2026 y 5/12/2026, el 33%, 33% y 34%, respectivamente. Remuneran una tasa TAMAR más 8%, con intereses pagaderos trimestralmente. Al 30 de noviembre de 2025 se expone como corriente el capital de vencimiento junio y septiembre de 2026 y los intereses devengados por el período 5/9/2025 al 30/11/2025. El vencimiento de estos intereses se produjo el 5/12/2025 habiéndose abonado en tiempo y forma.

En garantía, se ha constituido a favor de Banco de Galicia un derecho real de hipoteca en 2º grado sobre la UF cochera 531 y la UC patio MMCLXXIV.

2) Obligaciones Negociables PYME Garantizadas Serie I Clase I VN \$ 2.064.146.049 y Clase II VN U\$ 663.835

Emitidas por Madero Harbour S.A. bajo el programa de Obligaciones negociables garantizadas el día 16 de octubre de 2025. Los vencimientos de capital son: 16/4/2027, 16/7/2027 y 16/10/2027, el 33%, 33% y 34%, respectivamente.

La emisión en dólares remunera una tasa del 8%, con intereses pagaderos trimestralmente. La emisión en pesos, remunera una tasa TAMAR más 4.5%. El primer servicio de intereses vence el 16/1/2026.

Al 30 de noviembre de 2025 se expone como no corriente el capital y como corriente los intereses devengados hasta el cierre por los de vencimiento 16/1/2026.

En garantía, se ha constituido a favor de Banco de Galicia un derecho real de hipoteca en 2º grado sobre la UF cochera 531 y la UC patio MMCLXXIV.

3) Obligaciones Negociables Mediano Impacto Serie I Clase I VN U\$ 4.030.000

Emitidas por Madero Harbour S.A. bajo el programa de Obligaciones negociables de Mediano Impacto el día 26/11/2025. Los vencimientos de capital son: 26/2/2027, 26/5/2027, 26/8/2027 y 26/11/2027, el 25% a cada vencimiento.

La emisión remunera una tasa del 10%, con intereses pagaderos trimestralmente, venciendo el primer servicio el 26/2/2026.

Al 30 de noviembre de 2025 se expone como no corriente el capital y como corriente los intereses devengados hasta el cierre por el vencimiento del 26/2/2026. La garantía otorgada ha sido una fianza personal del Presidente de la Sociedad.

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 5/2/2026

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



GASTON R. PALUDI
Socio

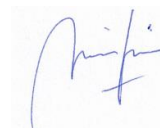
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 5/2/2026
se extiende en documento aparte



JAVIER ALVAREZ

Síndico



ALEJANDRO GINEVRA

Presidente

MADERO HARBOUR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025**

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

(en pesos – nota 2.2)

B. Banco de Galicia SAU

- 1) Corresponde a un préstamo otorgado por la Entidad el 27 de noviembre de 2024 por la suma de Tres Mil Millones (\$3.000 millones) a una tasa nominal anual del 36%, en 60 cuotas totales, con 12 meses de gracia para el capital. En garantía, se ha constituido a favor de dicha Entidad un derecho real de hipoteca en 1° grado sobre la UF cochera 531 y la UC patio MMCCLXXIV.
- 2) Correspondía en 2024, al saldo de un préstamo aguinaldo otorgado por la Entidad con fecha 18 de junio de 2024, en 6 cuotas a la tasa nominal anual del 28%. El préstamo finalizó el 18 de diciembre de 2024, siendo totalmente cancelado a esa fecha.

C. Banco Credicoop Cooperativo Ltda.

Corresponde a un préstamo otorgado por la Entidad el día 25/2/2025 por la suma de \$ 250.000.000 de duración 24 cuotas con tres meses de gracia de capital al 35% TNA.

El 30/11/2025 se expone como corriente el interés devengado al cierre más las cuotas de vencimiento corriente.

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;

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 5/2/2026

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



GASTON R. PALUDI
Socio

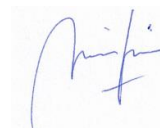
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776-9

El Informe de fecha 5/2/2026
se extiende en documento aparte



JAVIER ALVAREZ

Síndico



ALEJANDRO GINEVRA

Presidente

MADERO HARBOUR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025**

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

(en pesos – nota 2.2)

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

9.1. Acuerdo con Accionista

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

Debido a esto, la Sociedad venía negociando con este accionista la detención y el desistimiento de estos juicios que mucho han perjudicado el accionar comercial y, en general reputacional de la Sociedad, así como a sus Directores y personal Gerencial, logrando finalmente después de muchos meses de negociación, llegar a un acuerdo con fecha 27 de abril de 2023. Mediante el mismo, se produce la finalización de todas las acciones contra la Sociedad, sus Directores y Síndicos. La Sociedad ha efectuado los pagos, como principio de ejecución al momento de la firma y tres pagos en agosto de 2024, abril de 2025 y en octubre de 2025, y deberá abonar dentro del marco del mismo un último pago por U\$\$ 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 ha reducido ya los altísimos honorarios legales y operacionales relacionados al manejo de los juicios, sino que también en cuanto a su reputación empresarial. Asimismo, el monto pendiente de vencimiento ha sido contabilizados en otras deudas en el Pasivo Corriente en los presentes estados contables.

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 5/2/2026

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



GASTON R. PALUDI
Socio

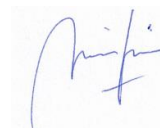
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776-9

El Informe de fecha 5/2/2026
se extiende en documento aparte



JAVIER ALVAREZ

Síndico



ALEJANDRO GINEVRA

Presidente

MADERO HARBOUR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025**

(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 2025 son los siguientes:

	Inversiones	Créditos	Otros créditos	Deudas
Sin plazo Cte.	-	-	8.956.764.976	(285.467.521)
Con plazo:				
Vencido	-	3.560.939	-	-
A vencer:				
1° Trimestre	19.095.798	936.320.242	813.644.540	(3.993.460.300)
2° Trimestre	-	-	180.668.342	(4.898.558.354)
3° Trimestre	-	-	96.939.134	(317.135.431)
4° Trimestre	-	1.402.776	18.220.370.782	(55.961.298.564)
Más de 1 año	1.000	-	650.115.572	(55.485.445.247)
Total	19.096.798	941.283.957	28.938.824.347	(120.941.365.417)

	Inversiones	Créditos	Otros créditos	Deudas
Devengan interés	19.095.798	-	9.094.534.239	(16.498.081.427)
No devengan interés	1.000	941.283.957	19.844.290.108	(104.436.156.098)
	19.096.798	941.283.957	28.938.824.347	(120.934.237.525)

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”.

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

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 5/2/2026

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

El Informe de fecha 5/2/2026
se extiende en documento aparte



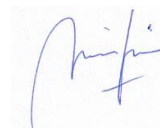
GASTON R. PALUDI
Socio

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



JAVIER ALVAREZ

Síndico



ALEJANDRO GINEVRA

Presidente

MADERO HARBOUR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025**

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

(en pesos – nota 2.2)

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.

Desde el 19 de Julio de 2025, la fiduciaria es Vinculo Fiduciario S.R.L.

Por tanto, la operación de T8 Harbour Tower al 30 de noviembre de 2025 y 2024 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

En el marco del préstamo mencionado en Nota 8 B. 1) se ha constituido Derecho Real de Hipoteca sobre la UF 531 y UC MMCCCLCCIV a favor de Banco de Galicia SAU. Sobre las emisiones de Obligaciones Negociables Pyme Garantiza, mencionadas en la Nota 8.A.1) y 8.A.2 se ha constituido derecho real de Hipoteca en 2° grado sobre las mismas unidades a favor de la misma Entidad.

La Sociedad mantiene 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. La Sociedad se encuentra negociando con la Entidad bancaria la liberación de la hipoteca y pago del saldo del préstamo, dado que dichas cocheras han sido vendidas mediante la emisión de boletos de compra venta a tal efecto, los que tienen el compromiso de escrituración próxima con liberación de hipoteca:

Asimismo, se han reservado 3 cocheras 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 5/2/2026

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



GASTON R. PALUDI
Socio

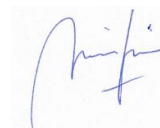
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 5/2/2026
se extiende en documento aparte



JAVIER ALVAREZ

Síndico



ALEJANDRO GINEVRA

Presidente

MADERO HARBOUR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025**

(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 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\$\$ 4.179.119,34.

La obligación de entrega de los metros, o en su caso, el cumplimiento del pago de sumas, operaba dentro de 24 meses de firmada la cesión. La Sociedad se encuentra negociando con el acreedor la entrega acordada de metros, a efectos de no proceder a la ejecución de pagarés.

El pago por esta cesión, fue completado por la Sociedad en tiempo y forma, habiendo entregado al vendedor el producido de la venta de 1.600 metros cuadrados de Osten Tower.

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 5/2/2026
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201

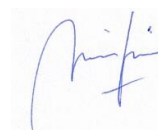


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 5/2/2026
se extiende en documento aparte



JAVIER ALVAREZ
Síndico



ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.
ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025
(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior – en moneda homogénea)
(en miles de pesos – nota 2.2)

INVERSIONES

	...2025...	...2024...
Emisión y características	Importe en pesos	Importe en pesos
<u>Inversiones corrientes</u>		
Fondo Común de Inversión Banco Galicia SAU	-	1.776.989.266
Fondo Comunes de Inversión Banco Macro S.A.	-	56.463.789
Fondo Común de Inversión Banco Credicoop Cooperativo Ltd.	-	25.757.419
ALIC's Fondos Comunes de Inversión	19.095.798	-
Total Inversiones corrientes	19.095.798	1.859.210.474
<u>Inversiones no corrientes</u>		
Avaluar S.G.R.	1.000	1.314
Total Inversiones no corrientes	1.000	1.314

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 5/2/2026
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201

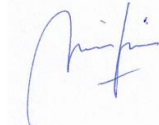


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 5/2/2026
se extiende en documento aparte



JAVIER ALVAREZ
Síndico



ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.
ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025

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

PARTICIPACIONES EN OTRAS SOCIEDADES

Sociedad	2025..... Porcentaje de tenencia accionaria	Saldo al cierre del ejercicio	...2024... Saldo al cierre del ejercicio
<u>INCLUIDAS EN EL ACTIVO</u>			
<u>Inversiones no corrientes</u>			
Fideicomiso Financ. Privado Inmob. de Administración Luxury Apartment	100.00%	76.074.963.261	81.872.365.556
Impuesto diferido asociado (*)		(752.337.169)	(988.345.339)
Inversión FFPA Luxury Apartment Neto		75.322.626.092	80.884.020.217
Madero Harbour – Madero Capital - UT	70.00%	3.962.942	5.342.769
Corporación Argentina de Inmuebles S.A.	99.72%	198.310	343.522
Inversiones Dique Uno S.A.	95.00%	2.850	3.744
Total		75.326.790.194	80.889.710.252

(*) Impuesto diferido pasivo asociado a la transferencia de bienes (Nota 12)

	 2025.....	 2024.....
Bienes de cambio	(475.938.456)	(625.240.350)
Propiedad de inversión	(359.981.995)	(472.908.347)
Anticipos de clientes en Pesos	83.583.282	109.803.358
Total pasivo por impuesto diferido asociado a la transferencia de bienes	(752.337.169)	(988.345.339)

Firmado a los efectos de su identificación con
Nuestro Informe de Auditoría de fecha 5/2/2026
Paludi, González y Asociados S.C.
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201

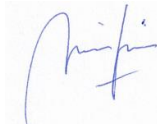


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F°8
CUIT: 23-24312776.-9

El Informe de fecha 5/2/2026
se extiende en documento aparte



JAVIER ALVAREZ
Síndico



ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.
ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025
(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior – en moneda homogénea – pesos argentinos – nota 2.2)

PROPIEDAD DE INVERSION										
Cuenta principal	2025.....									...2024...
	Valores de origen.....			Depreciación.....						
	Al inicio del ejercicio	Altas	Bajas / Desvalorizac.	Al cierre del Ejercicio	Acumulada al inicio del ejercicio	Bajas	Del ejercicio	Acumulada al cierre del ejercicio	Neto resultante	Neto resultante
Terreno Dique I	37.837.379.448	-	-	37.837.379.448	-	-	-	-	37.837.379.448	37.837.379.448
Mejoras sobre terreno Dique I	24.778.364	-	-	24.778.364	-	-	-	-	24.778.364	24.778.364
F.U.M. Madero Harbour - Obra en curso	2.082.801.771	1.318.213.957	-	3.401.015.728	-	-	-	-	3.401.015.728	2.082.801.771
E.U.M. Madero Harbour	43.570.484.215	361.979.480	447.004.430	43.485.459.265	9.020.028.786	116.221.152	875.158.294	9.778.965.928	33.706.493.337	34.550.455.429
Hotel – Obra en curso	114.538.497	-	-	114.538.497	-	-	-	-	114.538.497	114.538.497
Otros inmuebles	535.323.091	-	78.380.937	456.942.154	61.588.192	-	10.706.462	72.294.654	384.647.500	473.734.899
Cocheras Malecón	1.295.028.600	-	1.190.441.734	104.586.866	-	-	-	-	104.586.866	1.295.028.600
Total 2025	85.460.333.986	1.680.193.437	1.715.827.101	85.424.700.322	9.081.616.978	116.221.152	885.864.756	9.851.260.582	75.573.439.740	
Total 2024	85.106.597.483	2.465.951.698	2.112.215.195	85.460.333.986	8.304.594.954	105.094.123	882.116.147	9.081.616.978		76.378.717.008

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de Auditoría de fecha 5/2/2026
Paludi, Gonzalez y Asociados S.C. - Reg. de Aso. Civiles de Prof. Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201

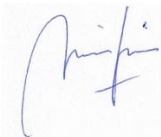


GASTON R PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 - F° 8
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 5/2/2026
se extiende en documento aparte



JAVIER ALVAREZ
Síndico



ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.
ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025
(presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior – en moneda homogénea – en pesos – nota 2.2)

BIENES DE USO

Cuenta principal	2025										...2024.....
	Valores de origen				Depreciaciones				Neto		Neto
	Al inicio del ejercicio	Altas	Desafectación / Bajas	Al cierre del ejercicio	Acumuladas al inicio del ejercicio	Desafectación / Bajas	Alícuot a %	Del ejercicio	Acumuladas al cierre del ejercicio	resultante	Resultante
Mejoras sobre inmuebles de 3°	67.704.186	-	-	67.704.186	46.383.605	-	33	21.116.943	67.500.548	203.638	21.320.581
Maquinarias	-	49.429.423	-	49.429.423	-	-	10	4.942.942	4.942.942	44.486.481	-
Muebles y útiles	176.955.320	-	-	176.955.320	41.652.726	-	10	17.695.532	59.348.258	117.607.062	135.302.594
Equipos de computación y software	168.803.040	30.300.298	-	199.103.338	150.250.446	-	33	21.848.325	172.098.771	27.004.567	18.552.594
Rodados y rodados en leasing	176.556.242	-	-	176.556.242	137.875.571	-	20	19.340.336	157.215.907	19.340.335	38.680.671
Total 2025	590.018.788	79.729.721	-	669.748.509	376.162.348			84.944.078	461.106.426	208.642.083	
Total 2024	507.806.584	82.212.205	-	590.018.789	304.721.116			71.441.233	376.162.349		213.856.440

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
Informe de auditoría de fecha 5/2/2026
Paludi, Gonzalez y Asociados S.C.
Reg. de Asoc. Civiles de Prof. Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201

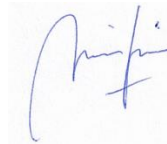


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 F° 8
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 5/2/2026
se extiende en documento aparte



JAVIER ALVAREZ
Sindico



ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

MADERO HARBOUR S.A.
ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025
 (presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior – en moneda homogénea – en pesos – nota 2.2)

ACTIVOS INTANGIBLES

Cuenta principal	2025.....							2024.....
	Valores de origen.....			Depreciaciones.....			Neto	Neto
	Al inicio del ejercicio	Altas	Al cierre del ejercicio	Acumuladas al inicio del ejercicio	Del ejercicio	Acumuladas al cierre del ejercicio	resultante	resultante
Marca Madero Harbour	17.558.616	-	17.558.616	-	351.172	351.172	17.207.444	17.558.616
Licencia World Trade Center	269.960.967	-	269.960.967	-	5.399.219	5.399.219	264.561.748	269.960.967
Total 2025	287.519.583	-	287.519.583	-	5.750.391	5.750.391	281.769.192	
Total 2024	287.519.583	-	287.519.583	-	-	-		287.519.583

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
 Informe de auditoría de fecha 5/2/2026
 Paludi, Gonzalez y Asociados S.C.
 Reg. de Asoc. Civiles de Prof. Universitarios
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201

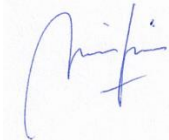


GASTON R. PALUDI
 Socio
 Contador Público (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°267 F°8
 CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 5/2/2026
 se extiende en documento aparte



JAVIER ALVAREZ
 Sindico



ALEJANDRO GINEVRA
 Presidente

MADERO HARBOUR S.A. 5ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024

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

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

Rubros	2025.....			2024.....	
	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\$	320.561	1.442,50	462.409.243	75.583.631
Bancos	US\$	3.476.841	1.442,50	5.015.342.927	708.224.866
Bancos	EURO	2.073	1.671,56	3.465.177	3.059.754
Créditos por ventas	US\$	376.825	1.442,50	543.570.062	161.401.856
Otros créditos	US\$	6.103.797	1.442,50	8.804.727.016	1.407.284.461
Total del Activo Corriente			14.829.514.425	2.355.554.568	
<u>Activo no Corriente</u>					
Créditos por ventas	US\$			-	311.343.616
Otros créditos	US\$	311.629	1.442,50	449.524.439	635.853.127
Total del Activo no Corriente			449.524.439	947.196.743	
Total del Activo			15.279.038.864	3.302.751.311	
<u>PASIVO</u>					
<u>Pasivo Corriente</u>					
Deudas comerciales	US\$	45.000	1.451,50	65.317.500	359.713.706
Deudas comerciales	EURO	65.272	1.685,63	110.024.155	-
Préstamos	US\$	263.126	1.451,50	381.926.942	265.761.510
Anticipo de clientes	US\$	23.125.626	1.451,50	33.566.845.932	-
Otras deudas	US\$	2.054.647	1.451,50	2.982.320.121	554.777.152
Total del Pasivo Corriente			37.106.434.650	1.180.252.368	
<u>Pasivo no Corriente</u>					
Prestamos	US\$	4.693.835	1.451,50	6.813.101.503	-
Otras deudas	US\$	16.000	1.451,50	23.224.000	2.728.237.236
Anticipo de clientes	US\$	6.217.873	1.451,50	9.025.242.135	18.680.655.724
Total del Pasivo no Corriente			15.861.567.638	21.408.892.960	
Total del Pasivo			52.968.002.288	22.589.145.328	

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
Informe de auditoría de fecha 5/2/2026
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 5/2/2026
se extiende en documento aparte

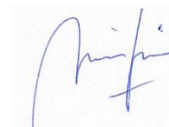


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°267 F°8
CUIT: 23-24312776-9



JAVIER ALVAREZ

Síndico



ALEJANDRO GINEVRA

Presidente

MADERO HARBOUR S.A.**ESTADOS CONTABLES AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025**

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

COSTO DE VENTAS Y SERVICIOS

	2025.....	2024.....
Existencias al comienzo del ejercicio	84.106.712.320	73.090.639.411
Compras y gastos de construcción	16.734.615.635	11.645.517.789
Depreciación de propiedad de inversión (anexo III)	885.864.756	882.116.147
Venta de propiedades de inversión	836.425.626	-
Existencias al cierre del ejercicio	<u>(100.826.621.237)</u>	<u>(84.106.712.320)</u>
COSTO DE VENTAS Y SERVICIOS	<u>1.736.997.100</u>	<u>1.511.561.027</u>

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro Informe de auditoría de fecha 5/2/2026
Paludi, Gonzalez y Asociados S.C.
Reg. de Asoc. Civiles de Prof. Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201
se extiende en documento aparte



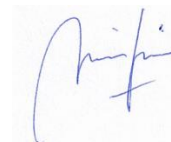
GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°267 F°8
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 5/2/2026
se extiende en documento aparte



JAVIER ALVAREZ

Síndico



ALEJANRO GINEVRA

Presidente

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

	<u>Gastos de comercialización</u>	<u>Gastos de administración</u>	<u>Total 2025</u>	<u>Total 2024</u>
Sueldos, cargas sociales e indemnizaciones	-	1.040.351.720	1.040.351.720	643.374.085
Honorarios profesionales	4.725.853	602.819.158	607.545.011	345.211.156
Honorarios Directores y Síndicos	-	32.305.838	32.305.838	36.900.322
Mantenimiento y seguridad	-	22.454.366	22.454.366	10.636.689
Gastos de oficina	-	25.941.500	25.941.500	10.528.213
Seguros	-	66.698.189	66.698.189	22.137.793
Impuestos, tasas y servicios	522.528.531	712.229.837	1.234.758.368	597.511.602
Depreciación de bienes de uso (anexo IV)	-	84.944.078	84.944.078	71.441.233
Depreciación de intangibles (anexo V)	-	5.750.391	5.750.391	-
Gastos y comisiones bancarias	-	483.284.301	483.284.301	107.693.331
Otros créditos irrecuperables	-	-	-	9.892.734
Gastos varios	-	159.511.947	159.511.947	102.892.632
Movilidad y viáticos	-	3.989.014	3.989.014	4.004.444
Expensas y alquileres	-	1.084.552.054	1.084.552.054	871.937.286
Servicios de sistemas	-	90.600.684	90.600.684	22.200.283
Gastos de representación	12.564.192	-	12.564.192	21.110.714
Publicidad y Prensa	325.131.628	-	325.131.628	253.711.511
Total 2025	864.950.204	4.415.433.077	5.280.383.281	
Total 2024	853.858.900	2.277.325.128		3.131.184.028

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro Informe
 de auditoría de fecha 5/2/2026
 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

El informe de fecha 5/2/2026 se extiende en documento aparte


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


JAVIER ALVAREZ
 Síndico


ALEJANDRO GINEVRA
 Presidente

MADERO HARBOUR S.A.

Información contable complementaria
Estados contables consolidados
por el ejercicio finalizado el 30 de noviembre de 2025
presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior

MADERO HARBOUR S.A.**ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025**

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

	...2025...	...2024...
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (nota 4.1)	6.452.658.812	1.462.647.591
Inversiones (nota 4.2)	127.851.758	1.876.291.727
Créditos por ventas	966.206.733	1.129.728.849
Otros créditos (nota 4.3)	23.587.241.303	7.157.771.702
Bienes de cambio (nota 4.4)	65.212.928.773	836.323.167
Total del Activo Corriente	96.346.887.379	12.462.763.036
ACTIVO NO CORRIENTE		
Participación en otras sociedades	2.850	3.744
Inversiones	1.000	1.314
Créditos por ventas	-	5.848.118.619
Otros créditos (nota 4.3)	650.519.849	3.596.678.151
Bienes de cambio (nota 4.4)	329.697.861.802	358.551.208.095
Propiedad de inversión (nota 4.5)	85.812.024.971	86.982.685.462
Bienes de uso	208.642.083	213.856.440
Activos intangibles	281.769.192	287.519.583
Total del Activo no Corriente	416.650.821.747	455.480.071.408
TOTAL DEL ACTIVO	512.997.709.126	467.942.834.444
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Deudas comerciales (nota 4.6)	6.987.421.728	8.720.074.691
Préstamos (nota 4.7)	18.279.114.576	5.327.654.650
Remuneraciones y cargas sociales	455.763.191	262.439.389
Cargas fiscales (nota 4.8)	180.832.971	201.999.291
Anticipos de clientes (nota 4.9)	54.020.607.805	-
Otras deudas (nota 4.10)	2.984.898.543	558.230.110
Total de Deudas y del Pasivo Corriente	82.908.638.814	15.070.398.131
PASIVO NO CORRIENTE		
Préstamos (nota 4.7)	12.518.523.807	16.529.009.724
Cargas fiscales (nota 4.8)	80.982.258.845	81.661.397.385
Anticipos de clientes (nota 4.9)	169.951.714.588	176.952.714.230
Otras deudas (nota 4.10)	23.224.000	2.728.237.236
Provisión para contingencias	677.298.063	-
Total de Deudas y del Pasivo no Corriente	264.153.019.303	277.871.358.575
Total del Pasivo	347.061.658.117	292.941.756.706
PARTICIPACIÓN DE TERCEROS EN SOCIEDADES CONTROLADAS	1.698.403	2.289.755
PATRIMONIO NETO	165.934.352.606	174.998.787.983
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	512.997.709.126	467.942.834.444

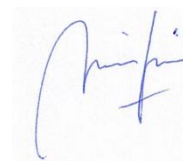
Las notas 1 a 4 que se acompañan son parte integrante de estos estados contables consolidados.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro Informe de auditoría de fecha 5/2/2026

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 5/2/2026 se extiende en
documento aparte**GASTON R. PALUDI**
Socio
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 F° 8
CUIT: 23-24312776-9**JAVIER ALVAREZ**

Síndico

**ALEJANDRO GINEVRA**

Presidente

MADERO HARBOUR S.A.**ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS POR EL EJERCICIO ECONÓMICO****FINALIZADO EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025**

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

	...2025...	...2024...
Ingresos por ventas y servicios	4.663.350.883	2.789.341.977
Costo de ventas y servicios	<u>(1.736.997.100)</u>	<u>(1.511.561.027)</u>
Ganancia bruta	2.926.353.783	1.277.780.950
Gastos de comercialización (nota 4.11)	(1.136.558.976)	(1.292.145.388)
Gastos de administración (nota 4.11)	(5.020.932.772)	(3.077.536.646)
Resultados financieros y por tenencia, netos (nota 4.12)	<u>14.160.068.194</u>	<u>48.728.274.522</u>
Ganancia operativa	10.928.930.229	45.636.373.438
Otros ingresos netos	<u>(1.173.215.169)</u>	<u>4.235.726.674</u>
Ganancia antes de impuestos a las ganancias	9.755.715.060	49.872.100.112
Participación de terceros en sociedades controladas	591.352	(1.708.178)
Impuestos a las ganancias y ganancia mínima presunta	<u>(18.820.741.789)</u>	<u>(55.792.365.821)</u>
PERDIDA NETA DEL EJERCICIO	<u>(9.064.435.377)</u>	<u>(5.921.973.887)</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 5/2/2026
Paludi, González y Asociados S.C.
Reg. de Asoc. Civiles de Prof. Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201



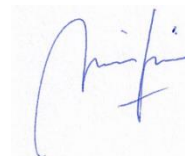
GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°267 F°8
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 5/2/2026 se extiende en
documento aparte



JAVIER ALVAREZ

Síndico



ALEJANDRO GINEVRA

Presidente

MADERO HARBOUR S.A.**ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL EJERCICIO ECONÓMICO
FINALIZADO EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025**

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

	...2025...	...2024...
<u>VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>		
Efectivo al inicio del ejercicio	3.338.939.318	4.902.747.916
Efectivo al cierre del ejercicio	6.580.510.570	3.338.939.318
Aumento/(Disminución) neto del efectivo	3.241.571.252	(1.563.808.598)
<u>Actividades operativas</u>		
Pérdida neta del ejercicio	(9.064.435.377)	(5.921.973.887)
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades del ejercicio		
Depreciación de bienes de uso	84.944.078	71.441.233
Depreciación de propiedades de inversión	885.864.756	882.116.147
Impuesto a las ganancias devengado	18.820.741.789	55.792.365.820
Resultado participación de terceros en sociedades controladas	(591.352)	1.708.178
Resultado por tenencia de propiedad de inversión	-	1.455.376.926
Cargo a resultados por provisiones	413.931.063	-
Intangibles	5.750.391	-
Resultados financieros	-	641.012.326
Resultado por otras sociedades	-	6.216
<u>Cambios en activos y pasivos operativos</u>		
Variación en créditos por ventas	6.011.640.735	(6.298.125.005)
Variación en otros créditos	(13.483.311.299)	(2.298.218.106)
Variación en bienes de cambio	(35.523.259.313)	(44.029.146.066)
Variación en deudas comerciales	(1.732.652.963)	5.500.275.833
Variación en remuneraciones y cargas sociales	193.323.802	64.422.562
Variación en cargas fiscales	(19.521.046.649)	(43.274.231.372)
Variación en anticipos de clientes	47.019.608.163	36.200.477.277
Variación en otras deudas	(278.344.803)	(97.136.627)
Variación de previsión para contingencias	263.367.000	(58.067.400)
Variación de participación en otras sociedades	-	(4)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades operativas	(5.904.469.979)	(1.367.695.949)
<u>Actividades de inversión</u>		
Variación de propiedades de inversión	284.795.735	(1.755.110.795)
Variación de Inversiones no corrientes	1.208	2.181
Adquisición de bienes de uso	(79.729.721)	(82.212.205)
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades de inversión	205.067.222	(1.837.320.819)
<u>Actividades de financiación</u>		
Variación neta en préstamos	8.940.974.009	1.641.208.170
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	8.940.974.009	1.641.208.170
AUMENTO (DISMINUCION) NETO DEL EFECTIVO	3.241.571.252	(1.563.808.598)

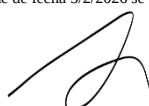
Las notas 1 a 4 que se acompañan son parte integrante de estos estados contables consolidados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro Informe
de auditoría de fecha 5/2/2026
Paludi, González y Asociados S.C.
Reg. de Asoc. Civiles de Prof. Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201

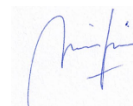


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T°267 F°8
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 5/2/2026 se extiende en documento aparte



JAVIER ALVAREZ



ALEJANDRO GINEVRA

Síndico

Presidente

MADERO HARBOUR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025

(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 2025 y 2024 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 2025 y 2024 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%	30/11/2025
Corporación Argentina de Inmuebles S.A.	99.72%	31/12/2025
Madero Harbour S.A. – Madero Capital S.A. - UT	70.00%	30/11/2025

(*) 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.

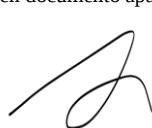
Los criterios de valuación de mayor relevancia utilizados en la preparación de los estados contables de las sociedades controladas son los explicados en la nota 3 de los estados contables individuales de Madero Harbour.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro Informe de auditoría de fecha 5/2/2026
Paludi, Gonzalez y Asociados S.C.
Reg. de Asoc. Civiles de Prof. Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201

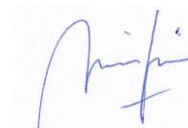


GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 F° 8
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 5/2/2026 se extiende
en documento aparte



JAVIER ALVAREZ
SindicO



ALEJANDRO GINEVRA
Presidente

4. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

	...2025...	...2024...
4.1. Caja y bancos		
Caja	9.497.885	1.050.252
Caja en moneda extranjera	649.370.765	75.583.631
Fondos Fijos	1.545.000	321.858
Bancos	234.846.540	196.989.047
Bancos en moneda extranjera	5.557.398.622	1.188.702.803
	6.452.658.812	1.462.647.591
4.2. Inversiones		
Corrientes		
Fondos comunes de inversión	127.729.477	1.876.291.727
Cuenta Comitente	122.281	-
	127.851.758	1.876.291.727
No Corrientes		
Avaluar S.G.R	1.000	1.314
	1.000	1.314
4.3. Otros créditos		
Corrientes		
Crédito WTC Santa Cruz de la Sierra - Bolivia	6.028.379.648	-
Crédito con Accionistas	2.448.526.503	-
Crédito con Accionistas en moneda extranjera	7.883.123.862	1.945.253.917
Sociedades vinculadas	1.293.107.578	-
Sociedades vinculadas en moneda extranjera	706.660.569	
Préstamos financieros en moneda extranjera	341.390.707	326.751.916
Préstamos financieros en moneda local	100.807.597	24.392.453
Anticipo a proveedores en moneda extranjera	205.100.420	135.490.952
Anticipo a proveedores en pesos	22.198.970	190.688.627
Crédito por impuesto a los débitos y créditos bancarios	402.016.676	232.278.048
Gastos a recuperar	-	669.820
Gastos a recuperar ABL	8.667.729	15.339.913
Anticipos Honorarios directores y síndico	46.979.854	34.727.256
Retenciones Impuesto a las Ganancias	33.778.964	61.577.038
Saldo a favor – Impuesto a las ganancias	46.382.332	
Saldo a favor – Impuesto al valor agregado	3.986.552.003	3.931.117.347
Saldo a favor – Impuesto a los Ingresos Brutos	6.792.019	114.554.765
Otros créditos fiscales	538.079	1.149.661
Seguros a devengar	1.404.708	1.332.858
Seguros a devengar en moneda extranjera	9.842.165	-
Otros préstamos en moneda extranjera	-	48.477.771
Diversos	15.061.492	94.258.468
Alquileres a cobrar	149.500	
	23.587.461.375	7.158.060.810
Previsión para otros créditos irrecuperables	(220.072)	(289.108)
	23.587.241.303	7.157.771.702

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro Informe de auditoría de fecha 5/2/2026

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 5/2/2026 se extiende en
documento aparte



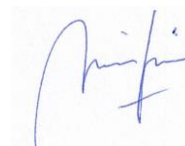
GASTON R. PALUDI
Socio

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



JAVIER ALVAREZ

Síndico



ALEJANDRO GINEVRA

Presidente

	...2025...	...2024...
La evolución de la previsión para créditos irrecuperables:		
Saldo al inicio del ejercicio	289.108	769.116
RECPAM	(69.036)	(480.008)
	220.072	289.108
<u>No corrientes</u>		
Impuesto a la ganancia mínima presunta	-	4.903.287
Impuestos a recuperar	4.306.600	5.657.581
Depósitos en garantía	20.195.000	18.548.130
Otros préstamos	-	13.287.110
Préstamos financieros en moneda extranjera	170.650.175	381.173.260
Créditos con Accionistas	455.368.074	7.832.092
Créditos con Accionistas en moneda extranjera	-	2.688.571.150
Otros préstamos en moneda extranjera	-	481.608.828
	650.519.849	3.601.581.438
Previsión para créditos fiscales irrecuperables	-	(4.903.287)
	650.519.849	3.596.678.151

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

Saldo al inicio del ejercicio	4.903.287	26.833.338
Utilización	(1.170.862)	(5.183.297)
RECPAM	(3.732.425)	(16.746.754)
Saldo al cierre del ejercicio	-	4.903.287

4.4 Bienes de cambio

<u>Corrientes</u>		
Terreno	29.635.871.801	-
Obra en curso	35.474.544.265	-
Otros costos incurridos	102.512.707	-
Materiales en tránsito		836.323.167
	65.212.928.773	836.323.167
<u>No corrientes</u>		
Terrenos	139.115.577.172	168.752.386.465
Obra en construcción	190.582.284.630	174.356.445.491
Otros costos incurridos	-	15.442.376.139
	329.697.861.802	358.551.208.095

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro Informe de auditoría de fecha 5/2/2026
Paludi, Gonzalez y Asociados S.C.
Reg. de Asoc. Civiles de Prof. Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201



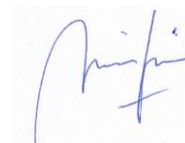
GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 F° 8
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 5/2/2026 se extiende en
documento aparte



JAVIER ALVAREZ

Síndico



ALEJANDRO GINEVRA

Presidente

	...2025...	...2024...
4.5 Propiedades de Inversión		
Terreno Dique I	37.837.379.448	37.837.379.448
Mejoras sobre terreno Dique 1	24.778.364	24.778.363
F.U.M. Madero Harbour	3.401.015.728	2.082.801.771
E.U.M. Madero Harbour	33.706.493.337	34.550.455.429
Hotel – Obra en Curso	114.538.497	114.538.497
Otros inmuebles	10.623.232.731	11.077.703.353
Cochera Malecón	104.586.866	1.295.028.601
	85.812.024.971	86.982.685.462
4.6 Deudas comerciales		
<u>Corrientes</u>		
Proveedores locales	6.625.016.255	8.067.038.694
Proveedores del exterior en moneda extranjera	110.024.155	249.422.679
Facturas a recibir	187.063.818	293.322.292
Facturas a recibir en moneda extranjera	65.317.500	110.291.026
	6.987.421.728	8.720.074.691
4.7 Prestamos		
<u>Corrientes</u>		
Prestamos Banco Galicia - Hipotecario	759.468.493	15.548.448
Prestamos Banco Galicia	-	4.634.790
Banco Credicoop Cooperativo Limitado	151.942.871	
Pagarés negociados	-	5.307.471.412
Obligaciones Negociables PYME Garantizadas Serie I Clase I VN \$4.000 millones	3.131.940.734	-
Obligaciones Negociables Bajo Impacto Serie I Clase I VN \$ 2.046.146.049 y Clase II VN U\$ 663.835 Garantizadas	122.749.130	-
Obligaciones Negociables Mediano Impacto Serie I Clase I	147.440.586	-
Obligaciones documentadas en ME	224.982.500	-
Adelantos en cuenta corriente	162.602	-
Préstamo en moneda extranjera	12.341.197.313	-
Deudas financieras pagarés valor nominal	1.500.000.000	-
Deudas financieras pagarés intereses a devengar	(100.769.653)	-
	18.279.114.576	5.327.654.650
<u>No corrientes</u>		
Obligaciones Negociables PYME Garantizadas Serie I Clase I VN \$4.000 millones	1.360.000.000	-
Obligaciones Negociables Bajo Impacto Serie I Clase I VN \$ 2.046.146.049 y Clase II VN U\$ 663.835 Garantizadas	3.027.731.582	-
Obligaciones Negociables Mediano Impacto Serie I Clase I	5.849.545.000	-
Prestamos Banco Galicia - Hipotecario	2.250.000.000	3.941.100.000
Banco Credicoop Cooperativo Limitado	31.247.225	-
Deudas financieras		12.587.909.724
	12.518.523.807	16.529.009.724

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro Informe de auditoría de fecha 5/2/2026
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

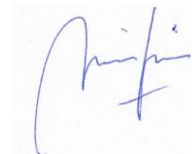
El informe de fecha 5/2/2026 se extiende en
documento aparte



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



JAVIER ALVAREZ



ALEJANDRO GINEVRA

Síndico

Presidente

4.8 Cargas fiscales

Corrientes

Impuesto sobre los ingresos brutos a pagar	51.444.342	-
Retenciones de Impuesto sobre los Ingresos brutos	44.030.637	99.157.020
Retenciones de Impuesto a las Ganancias	36.102.263	55.488.306
Impuesto de Sellos a Pagar T8	16.979.877	-
Plan de Facilidades AFIP	32.275.852	47.353.965
	180.832.971	201.999.291

No corrientes

Pasivo por impuesto diferido	80.982.258.845	81.661.397.385
	80.982.258.845	81.661.397.385

4.9 Anticipos de clientes

Corrientes

Anticipos Osten Tower I en Moneda extranjera	33.566.845.932	-
Anticipos Osten Tower en Pesos	20.393.048.902	-
Adelanto equipamiento	60.712.971	-
	54.020.607.805	-

No corrientes

Anticipos Osten Tower I en Moneda extranjera	-	18.640.791.498
Anticipos Osten Tower I en Pesos		17.868.335.149
Anticipos Osten Tower II en Moneda extranjera	8.495.437.616	39.864.227
Anticipos Osten Tower II en Pesos	1.299.006.749	
Reservas de UF en Moneda extranjera	529.804.519	
Torre VII en Pesos	112.704.529.311	89.313.316.208
Torre VII en Moneda extranjera	46.922.936.393	51.090.407.148
	169.951.714.588	176.952.714.230

4.10 Otras deudas

Corrientes

Honorarios Directores y Síndico a pagar	2.428.401	3.190.190
Acuerdo judicial por desistimientos de juicios societarios en moneda extranjera	2.903.000.000	531.523.020
Depósito en Garantía	-	65.685
Depósito en Garantía en moneda extranjera	79.320.121	23.254.132
Diversos	150.021	197.083
	2.984.898.543	558.230.110

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro Informe de auditoría de fecha 5/2/2026
 Paludi, Gonzalez y Asociados S.C.
 Reg. de Asoc. Civiles de Prof. Universitarios
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201



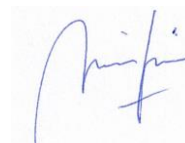
GASTON R. PALUDI
 Socio
 Contador Público (U.B.A)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 F° 8
 CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 5/2/2026 se extiende en documento aparte



JAVIER ALVAREZ

Síndico



ALEJANDRO GINEVRA

Presidente

	...2025...	...2024...
<u>No corrientes</u>		
Acuerdo judicial por desistimiento de juicios societarios en moneda extranjera	-	2.657.615.100
Depósitos en garantía en moneda extranjera	23.224.000	70.622.136
Otras deudas sociedades controladas	-	-
	<u>23.224.000</u>	<u>2.728.237.236</u>

4.11. Gastos de administración de administración y comercialización

	2025.....	2024.....	2024.....
	<u>Comercialización</u>	<u>Administración</u>	<u>Total</u>
Sueldos, cargas sociales e indemnizaciones	-	1.040.351.720	643.374.085
Honorarios profesionales	4.725.853	735.858.485	554.400.196
Honorarios Directores y Síndicos	-	32.305.838	36.900.322
Honorarios legales	-	4.093.652	5.565.353
Mantenimiento y seguridad	-	47.028.348	10.636.689
Gastos de oficina	-	28.618.681	10.531.421
Seguros	-	66.874.106	22.137.793
Impuestos, tasas y servicios	794.137.303	941.146.886	1.265.630.784
Depreciación de bienes de uso	-	90.694.469	71.441.233
Gastos y comisiones bancarias	-	594.847.477	225.370.688
Otros créditos irrecuperables	-	-	9.892.734
Gastos varios	-	171.588.365	311.094.476
Movilidad y viáticos	-	3.989.014	4.004.444
Expensas y alquileres	-	1.145.810.753	901.679.307
Servicios de sistemas	-	93.952.763	22.200.283
Gastos de representación	12.564.192	-	21.110.714
Comisiones	-	23.327.943	-
Gastos de obra	-	444.272	-
Publicidad y prensa	325.131.628	-	253.711.512
	<u>1.136.558.976</u>	<u>5.020.932.772</u>	<u>4.369.682.034</u>

	...2025...	...2024...
4.12 Resultados financieros y por tenencia, netos	14.160.068.194	48.728.274.522
	<u>14.160.068.194</u>	<u>48.728.274.522</u>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro Informe de auditoría de fecha 5/2/2026
Paludi, Gonzalez y Asociados S.C.
Reg. de Asoc. Civiles de Prof. Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°8 F°201



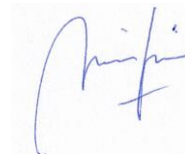
GASTON R. PALUDI
Socio
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 267 F° 8
CUIT: 23-24312776-9

El informe de fecha 5/2/2026 se extiende en documento aparte



JAVIER ALVAREZ

Síndico



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 2025, 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 14 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 2025, 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 2025, 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 2025 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 \$ 46.435.835.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 5 de febrero de 2026.

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

Informe sobre los controles realizados como síndico respecto de los estados contables y la memoria

Opinión

He llevado a cabo los controles que me imponen como síndico la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos, acerca de los estados contables de MADERO HARBOUR S.A., que comprenden los estados de situación patrimonial al 30 de Noviembre de 2025, de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo, así como las notas 1 a 14 explicativas de los estados contables que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, el inventario y la Memoria del Directorio, correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha.

En mi opinión, los estados contables mencionados en el párrafo precedente, que se adjuntan a este informe y firmo a los fines de su identificación, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de MADERO HARBOUR S.A. al 30 de noviembre de 2025, así como sus resultados y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas. Asimismo, en mi opinión, la Memoria del Directorio cumple con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión llevada a cabo y de las perspectivas futuras de exclusiva responsabilidad de la Dirección.

Fundamento de la opinión

He llevado a cabo mis controles cumpliendo las normas legales y profesionales vigentes para el síndico societario, contempladas, entre otras, en la Ley General de Sociedades y en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE)¹, adoptada por la Resolución C.D. N° 96/2022 del CPCECABA (y sus modificatorias), la cual tiene en cuenta que los controles de la información deben llevarse a cabo cumpliendo con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de dicha Federación. Mis responsabilidades de acuerdo con las normas mencionadas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del síndico en relación con los controles de los estados contables y la memoria de los administradores*.

Para realizar mi tarea profesional sobre los estados contables citados en el primer párrafo, planifiqué y ejecuté determinados procedimientos sobre la documentación de la auditoría efectuada por Paludi, Gonzalez y Asociados S.C. quien emitió su informe de fecha 5 de febrero de 2026 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes. Entre los procedimientos llevados a cabo se incluyeron la planificación del encargo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por dicho profesional, quien manifiesta haber llevado a

cabo su examen sobre los estados contables adjuntos de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE, adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA (y sus modificatorias). Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética, así como que planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de correcciones significativas.

Dado que no es responsabilidad del síndico efectuar un control de gestión, la revisión no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva de los administradores.

Asimismo, con relación a la memoria del Directorio correspondiente al ejercicio terminado el 30 de Noviembre de 2025 he verificado que contiene la información requerida por el artículo 66 de la Ley General Sociedades y otra información requerida por los organismos de control 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.

Dejo expresa mención que soy independiente de MADERO HARBOUR S.A. y he cumplido con los demás requisitos de ética de conformidad con el código de ética del CPCECABA y de las RT N° 15 y 37 de FACPCE. Considero que los elementos de juicio que he obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Responsabilidades de la Dirección de MADERO HARBOUR S.A. en relación con los estados contables

El Directorio de MADERO HARBOUR S.A. 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 debida a fraude o error.

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

Respecto de la Memoria del Directorio son responsables de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de control en cuanto a su contenido.

Responsabilidades del Síndico en relación con la auditoría de los estados contables y la memoria de los administradores.

Mis objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa, que la memoria cumple con las prescripciones legales y reglamentarias y emitir un informe como síndico que contenga mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la RT N° 37 de FACPCE 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 y el contenido de la memoria en aquellos temas de mi incumbencia profesional.

Como parte de los controles sobre los estados contables, empleando normas de auditoría de conformidad con la RT N° 37 de FACPCE, aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante mi actuación como síndico. También:

a) Identifico y evalúo los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para mi opinión.

b) Obtengo conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos 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) Evalúo si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de MADERO HARBOUR S.A.

d) Concluyo sobre lo adecuado de la utilización por parte del Directorio de MADERO HARBOUR S.A. del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándome en los elementos de juicio obtenidos, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de MADERO HARBOUR S.A. para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluyo que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llame la atención en mi informe como síndico sobre la información expuesta en los estados contables o en la memoria, o, si dicha información expuesta no es adecuada, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de mi informe como síndico. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

e) Evalúo 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) Me comunico con el Directorio de MADERO HARBOUR S.A. en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la planificación y ejecución de mis procedimientos de auditoría como síndico y los hallazgos significativos en mi actuación como responsable de la fiscalización privada, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de mi actuación como síndico.

También proporciono al Directorio de MADERO HARBOUR S.A. una declaración de que he cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con mi independencia.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

a) Según surge de los registros contables de MADERO HARBOUR S.A., el pasivo devengado al 30 de noviembre de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 46.435.835 y no era exigible a esa fecha.

b) Los estados contables adjuntos y el correspondiente inventario surgen de registros contables auxiliares pendientes de transcripción a libros rubricados, llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

c) En el desempeño de mi función considero haber cumplido con mis deberes como síndico conforme lo prescribe la Ley General de Sociedades y el estatuto social.

d) He constatado la constitución de las garantías de los administradores previstas en la legislación.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 5 de febrero de 2026.

Dr. Javier Alvarez
Abogado

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 09 de febrero de 2026

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

Fecha de intervención: 05/02/2026

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

Perteneciente a: MADERO HARBOUR SA S.A.

CUIT: 33-65747663-9

Fecha de Cierre: 30/11/2025

Monto total del Activo: \$512.997.709.126,00

Intervenida por: Dr. GASTON RICARDO PALUDI

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

Datos del Matriculado

Dr. GASTON RICARDO PALUDI

Contador Público (Universidad de Buenos Aires)

CPCECABA T° 267 F° 8

Firma en carácter de socio

PALUDI, GONZALEZ Y ASOCIADOS SOCIEDAD CIVIL

T° 8 F° 201

SOCIO



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

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

LEGALIZACIÓN N°

679389

**CÓDIGO DE
VERIFICACIÓN**
nkastrgi

