

AVISO DE SUSCRIPCIÓN



MADERO HARBOUR S.A.

EMISORA

**OBLIGACIONES NEGOCIABLES PYME
CNV GARANTIZADA BAJO EL RÉGIMEN
DE OFERTA PÚBLICA CON
AUTORIZACIÓN AUTOMÁTICA POR SU
BAJO IMPACTO SERIE I CLASE I
DENOMINADAS, INTEGRADAS Y
PAGADERAS EN PESOS A UNA TASA DE
INTERÉS VARIABLE CON VENCIMIENTO
A LOS 24 MESES DESDE LA FECHA DE
EMISIÓN Y LIQUIDACIÓN**

**OBLIGACIONES NEGOCIABLES PYME
CNV GARANTIZADA BAJO EL RÉGIMEN
DE OFERTA PÚBLICA CON
AUTORIZACIÓN AUTOMÁTICA POR SU
BAJO IMPACTO SERIE I CLASE II
DENOMINADAS EN DÓLARES
ESTADOUNIDENSES, A SER SUSCRIPTAS
E INTEGRADAS EN PESOS AL TIPO DE
CAMBIO INICIAL Y PAGADERAS AL
TIPO DE CAMBIO APLICABLE A TASA
FIJA CON VENCIMIENTO A LOS 24
MESES DESDE LA FECHA DE EMISIÓN Y
LIQUIDACIÓN**

**EN CONJUNTO POR UN VALOR NOMINAL DE HASTA \$ 1.500.000.000 (PESOS MIL
QUINIENTOS MILLONES) AMPLIABLE HASTA \$3.500.000.000 (PESOS TRES MIL
QUINIENTOS MILLONES) (O SU EQUIVALENTE EN OTRAS MONEDAS) (“MONTO
MÁXIMO”)**

Mediante el presente aviso de suscripción (el “Aviso de Suscripción”), se comunica a los Inversores Calificados que **Madero Harbour S.A.** (la “Emisora” o la “Sociedad”, indistintamente) ofrece en suscripción las: (i) obligaciones negociables simples (no convertibles en acciones) serie I clase I, denominadas, integradas y pagaderas en Pesos, a una tasa de interés variable nominal anual, con vencimiento a los 24 (veinticuatro) meses desde la Fecha de Emisión y Liquidación (según término se define más adelante) (las “Obligaciones Negociables Serie I Clase I”); y las obligaciones negociables simples (no convertibles en acciones) serie I clase II, denominadas en Dólares Estadounidenses, a ser suscriptas e integradas en Pesos al Tipo de Cambio Inicial y pagaderas en Pesos al Tipo de Cambio Aplicable, a una tasa de interés nominal anual fija, con vencimiento a los 24 (veinticuatro) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación (conforme este término se define más adelante) (las “Obligaciones Negociables Serie I Clase II” y, junto a las Obligaciones Negociables Serie I Clase I, las “Obligaciones Negociables”) que serán emitidas bajo el Régimen de Oferta Pública con Autorización Automática por su Bajo Impacto, por un valor nominal de hasta \$1.500.000.000 (Pesos mil quinientos millones) ampliable hasta \$3.500.000.000 (Pesos tres mil quinientos millones) (o su equivalente en otras monedas).

Los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables se detallan en el prospecto de emisión de fecha 9 de octubre de 2025 (el “Prospecto”), el cual se encuentra disponible en el boletín diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires S.A. (la “BCBA”), en virtud del ejercicio de las facultades delegadas por Bolsas y Mercados Argentinos (“BYMA”) a la BCBA (el “Boletín Diario de la BCBA”) y en el micrositio de A3 Mercados S.A. (el “A3 Mercados” o “A3”, indistintamente) <https://marketdata.mae.com.ar/licitaciones> (la “Página Web del A3 Mercados”). Todos los términos utilizados en mayúscula no definidos en el presente Aviso de Suscripción tendrán el significado que se les asigna en el Prospecto.

LA PRESENTE EMISIÓN CUENTA CON AUTORIZACIÓN AUTOMÁTICA DE OFERTA PÚBLICA POR SU BAJO IMPACTO, DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN LA SECCIÓN XIII DEL CAPÍTULO V DEL TÍTULO II DE LAS NORMAS DE LA CNV.

Todos los términos utilizados en mayúscula no definidos en el presente aviso tendrán el significado que se les asigna en el Prospecto.

TERMINOS Y CONDICIONES GENERALES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES

- 1) **Emisora:** Madero Harbour S.A., con domicilio en Lola Mora 421, Piso 3º, Oficina 304, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Teléfono (+54911) 69949820, Correo electrónico: info@harbourtower.com.ar
- 2) **Valor Nominar Ofrecido en conjunto:** Hasta V/N \$1.500.000.000 (Pesos mil quinientos millones) ampliable hasta \$3.500.000.000 (Pesos tres mil quinientos millones) (o su equivalente en otras monedas). El monto definitivo de cada una de las series de Obligaciones Negociables será determinado de conformidad con las secciones “*Adjudicación. Determinación del Margen Aplicable de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I*” y “*Adjudicación. Determinación de la Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II*” del Prospecto y será informado mediante un aviso de resultados a ser publicado en los sistemas de información de los mercados autorizados donde se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables (el “Aviso de Resultados”).

LA EMISORA PODRA DECLARAR DESIERTO EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN DE UNA O AMBAS CLASES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES. EN EL PRIMER CASO, LA CLASE RESPECTO DE LA CUAL NO SE DECLARE DESIERTO EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN PODRÁ SER EMITIDA POR HASTA EL MONTO MAXIMO DE LA EMISIÓN. EN CASO DE QUE AMBAS CLASES SE DECLAREN DESIERTAS NO SE EMITIRÁ OBLIGACION NEGOCIABLE ALGUNA. ESTA CIRCUNSTANCIA NO GENERARA RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DEL COLOCADOR, NI EL EMISOR NI OTORGARÁN A LOS INVERSORES DERECHO A COMPENSACIÓN NI INDEMNIZACIÓN ALGUNA.

- 3) **Fecha de Integración:** Será en la Fecha de Emisión y Liquidación (según este término se define más adelante).
- 4) **Organizador, Colocador y Entidad de Garantía:** Banco de Galicia y Buenos Aires S.A., con domicilio en Tte. General Juan D. Perón, 430, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, correo electrónico: lucila.zallio@bancogalicia.com.ar / Jasmin.di.trani@bancogalicia.com.ar
- 5) **Agente de Cálculo:** Madero Harbour S.A.
- 6) **Agente de Depósito Colectivo:** Caja de Valores S.A.
- 7) **Agente de Liquidación:** Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.
- 8) **Día Hábil:** Se entenderá por “Día Hábil” cualquier día que no sea sábado, domingo o cualquier otro día en el cual los bancos comerciales en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y/o los mercados de valores autorizados no estuvieran autorizados o requeridos por las disposiciones legales vigentes a cerrar o que, de otra forma, no estuvieran abiertos para operar o tuvieran alguna restricción para operar dispuesta por el Banco Central de la República Argentina (“BCRA”).
- 9) **Mecanismo de Colocación:** La colocación de las Obligaciones Negociables será realizada por subasta o licitación pública, a través del sistema informático de colocaciones primarias “SIOPEL” de propiedad de y operado por el A3 bajo la modalidad “abierta” conforme lo dispuesto en las Normas de la CNV y de los mercados autorizados en los cuales las mismas se listen y/o negocien (incluyendo, sin limitación, el A3). La Emisora, sin necesidad de invocar motivo alguno, podrá suspender, modificar, prorrogar y/o terminar el Período de Difusión y/o el Período de Licitación Pública en cualquier momento de los mismos, pero siempre con una antelación mínima de 2hs de anticipación a la finalización del período que se trate, luego de lo cual se indicará, en su caso, la nueva fecha de vencimiento del Período de Difusión y/o del Período de Licitación Pública, según corresponda, o la fecha en que se reanudará el curso de los mismos o la forma en que se hará pública la reanudación del curso de los mismos. La terminación, modificación, suspensión y/o prórroga del Período de Difusión y/o del Período de Licitación Pública no generará responsabilidad alguna para la Emisora y/o para el Colocador, ni otorgará a los inversores interesados que hayan presentado órdenes de compra, derecho a

compensación y/o indemnización alguna. En caso de terminación del Período de Difusión y/o del Período de Licitación Pública, todas las órdenes de compra que en su caso se hayan presentado hasta ese momento quedarán automáticamente sin efecto. En caso de suspensión, modificación y/o prórroga del Período de Difusión y/o del Período de Licitación Pública, las órdenes de compra presentadas con anterioridad a tal suspensión y/o prórroga podrán ser retiradas en cualquier momento anterior a la finalización del Período de Licitación Pública, sin penalidad alguna.

Todos los agentes autorizados (distintos del Colocador) podrán ser habilitados para participar en la rueda de licitación pública del SIOPEL. Todos aquellos agentes que cuenten con línea de crédito otorgada por el Colocador serán, a pedido de dichos agentes, dados de alta en la rueda. Dicho pedido deberá ser realizado hasta las 15hs del último día del Período de Difusión. Aquellos agentes que no cuenten con línea de crédito deberán solicitar al Colocador la habilitación a la rueda con antelación suficiente, para lo cual deberán acreditar entre otra información, el cumplimiento de las normas en materia de prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo de forma satisfactoria para el Colocador, quien observará y respetará en todo momento el trato igualitario entre los inversores. En cualquier cosa, la solicitud deberá realizarse hasta las 15hs del último día del Período de Difusión.

Ningún Inversor Interesado podrá presentar órdenes de compra cuyo Monto Solicitado supere el Monto Máximo de emisión de las Obligaciones Negociables, ya sea que se presenten en una o más órdenes de compra del mismo Inversor Interesado y fueran presentadas ante uno o más agentes colocadores.

- 10) **Período de Difusión:** Comenzará y finalizará el 13 de octubre de 2025.
- 11) **Período de Licitación Pública:** Comenzará el 14 de octubre de 2025 a las 10:00 hs y finalizará a las 16:15 hs.
- 12) **Fecha de Emisión y Liquidación:** Será el 16 de octubre de 2025.
- 13) **Moneda de Suscripción e Integración:** (i) La suscripción e integración de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I deberá realizarse en Pesos; (ii) La suscripción e integración de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II deberá realizarse en Pesos al Tipo de Cambio Inicial.
- 14) **Pago de Servicios:** La amortización y pago de los intereses correspondientes a las Obligaciones Negociables serán efectuados por la Emisora mediante la transferencia de los importes correspondientes a Caja de Valores S.A. para su acreditación en las cuentas de los tenedores con derecho a cobro.
- 15) **Destino de los Fondos:** La Emisora aplicará el producido neto de la colocación de Obligaciones Negociables para los destinos previstos en el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables N° 23.576. La Emisora aplicará el producido neto de la colocación de Obligaciones Negociables en la construcción de metros para venta con el objeto de adelantar costos de construcción y demorar el momento de venta de los edificios hacia el mediano/ largo plazo y sostener e incrementar el precio base que se negociaría en preventa. Para ello, Madero Harbour cuenta con una cartera de metros de diversas características y ticket promedio, totalizando casi 30.000 metros de residencias en venta.

Pendiente la aplicación de fondos, los mismos podrán ser invertidos transitoriamente en inversiones de alta calidad y liquidez, incluyendo, pero no limitando a, títulos públicos – incluyendo Letras y Notas emitidas por el BCRA-, títulos privados, depósitos a plazo fijo e instrumentos *money market*.
- 16) **Listado y Negociación:** La Emisora solicitará el listado de las Obligaciones Negociables en BYMA, y la negociación de las Obligaciones Negociables en el A3 Mercados.
- 17) **Garantía:** Las Obligaciones Negociables estarán garantizadas por los Certificados de Garantía (Avales) a ser otorgados por la Entidad de Garantía, en concepto de capital, intereses y gastos, ello hasta garantizar la totalidad de la emisión. Para mayor información, véase la Sección “Garantía” del Prospecto.
- 18) **Forma:** Las Obligaciones Negociables serán documentadas por certificados globales permanentes depositados en la Caja de Valores S.A. Los obligacionistas renuncian al derecho a exigir la entrega de láminas individuales. Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo, encontrándose habilitada la Caja de Valores S.A. para cobrar aranceles a los depositantes, que estos podrán trasladar a los beneficiarios.

19) Rescate por Cuestiones Impositivas: Las Obligaciones Negociables podrán rescatarse, a opción de la Emisora, en su totalidad, pero no en parte, en cualquier momento, previa notificación de no menos de treinta (30) y no más de sesenta (60) días de anticipación a los tenedores (notificación que será irrevocable y se efectuará en la manera que se describe en la sección “Notificaciones”, en el Prospecto), a un precio de rescate igual al monto de capital pendiente de pago, junto con el interés devengado a la fecha fijada para el rescate, a la fecha estipulada para el rescate en los siguientes casos: (i) si como resultado de cualquier cambio o modificación de las leyes (o normas o regulaciones dictadas en virtud de las mismas) de la Argentina o de cualquier subdivisión política o autoridad impositiva de o para la misma que afectara los impuestos de la forma que fuera, o de cualquier cambio de la posición oficial relativa a la ampliación o interpretación de dichas leyes, normas y regulaciones (incluyendo, entre otras, la interpretación sostenida por los tribunales competentes), y dicho cambio, enmienda, aplicación o interpretación entrara en vigencia en la Fecha de Emisión y Liquidación de las Obligaciones Negociables o con posterioridad a ella, si la Sociedad hubiera pagado o se viera obligada a pagar sumas adicionales respecto de las Obligaciones Negociables y (ii) dicha obligación no pudiera ser evitada por la Sociedad tomando las medidas razonables disponibles. La fecha estipulada para dicho rescate no podrá ser anterior a la última fecha posible en la cual la Sociedad podría realizar el pago en cuestión sin que le fuera requerido realizar dicha retención o deducción.

20) Factor de Prorratio: Si como resultado de los prorrates, el monto a asignar a una orden de compra fuera un monto que incluya entre 1 y 49 centavos, el monto asignado será el importe entero inferior. Si como resultado de los prorrates, el monto a asignar a una orden de compra fuera un monto que incluya entre 50 y 99 centavos, el monto asignado será el importe entero superior.

Los montos parcial o totalmente excluidos de las órdenes de compra en función de la aplicación de los prorrates y redondeos dispuestos por el SIOPEL y de la metodología de determinación del Margen Aplicable de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I y de la Tasa Aplicable de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II, antes descriptos quedarán automáticamente sin efecto sin que tal circunstancia genere responsabilidad de ningún tipo para la Emisora ni para el Organizador y Colocador ni otorgue a los respectivos oferentes derecho a reclamo de indemnización y/o a compensación alguna..

21) Notificaciones: Todas las notificaciones a los tenedores de Obligaciones Negociables se considerarán debidamente efectuadas si se publican por un día en el Boletín Diario de la BCBA y si se ingresan en la Página Web de la CNV y en la Página Web del A3. Las notificaciones se considerarán efectuadas el día en que se realizó dicha publicación. El costo de cualquier publicación y/o notificación estará a cargo de la Emisora. Sin perjuicio de ello, la Emisora deberá efectuar todas las publicaciones que requieran las Normas de la CNV y las demás normas vigentes, y, en su caso, todas las publicaciones que requieran las normas vigentes de las bolsas y/o mercados autorizados del país y/o del exterior donde coticen y/o negocien las Obligaciones Negociables.

La omisión en dar aviso a un tenedor de las Obligaciones Negociables en particular, o algún defecto en la notificación efectuada a un tenedor en particular de las Obligaciones Negociables, no afectará la suficiencia de cualquier notificación efectuada a los restantes Tenedores de las Obligaciones Negociables..

22) Ley Aplicable: Las Obligaciones Negociables se regirán por, y serán interpretadas de conformidad con, las leyes de la República Argentina.

23) Jurisdicción: Todo conflicto que se suscite entre los obligacionistas y la Emisora y/o el Organizador y/o Colocador relativo al Prospecto, las condiciones de emisión, su suscripción y todos los actos y documentos relacionados estarán sujetos a la jurisdicción de los Tribunales Comerciales Ordinarios con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Sin perjuicio de ello, de conformidad con el Artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales, los tenedores podrán someter sus controversias en relación con las Obligaciones Negociables a la jurisdicción que se cree en el futuro de conformidad con el artículo 29 de la Ley de Mercado de Capitales, a opción exclusiva del tenedor en cuestión. A su vez, en los casos en que las normas vigentes establezcan la acumulación de acciones entabladas con idéntica finalidad ante un solo tribunal, la acumulación se efectuará ante el tribunal judicial.

TÉRMINOS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES SERIE I CLASE I

1) Denominación: Obligaciones Negociables PyME CNV Garantizada bajo el Régimen de Oferta Pública con Autorización Automática por su Bajo Impacto Serie I Clase I de Madero Harbour.

- 2) **Moneda de Denominación de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I:** Las Obligaciones Negociables Serie I Clase I estarán denominadas en Pesos.
- 3) **Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I:** Será en la fecha que se cumplen 24 (veinticuatro) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación. Será informada en el Aviso de Resultados (la “Fecha de Vencimiento Serie I Clase I”).
- 4) **Moneda de Suscripción e Integración de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I:** La suscripción e integración de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I deberá realizarse en Pesos.
- 5) **Moneda de Pago de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I:** Los pagos de las sumas de capital, servicios de intereses y demás sumas que correspondan bajo las Obligaciones Negociables Serie I Clase I serán realizados en Pesos.
- 6) **Monto Mínimo de Suscripción de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I:** El monto mínimo de suscripción de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I será de \$10.000 (Pesos diez mil) y múltiplos de \$1 (Pesos uno) superiores a dicho monto.
- 7) **Unidad Mínima de Negociación de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I:** La unidad mínima de negociación de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I será de \$1 (Pesos uno) y múltiplos de \$1 (Pesos uno) por encima de dicho monto.
- 8) **Denominación Mínima de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I:** V/N \$1 (Pesos uno).
- 9) **Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I:** Las Obligaciones Negociables Serie I Clase I devengarán intereses, sobre su capital pendiente de pago a una tasa de interés nominal anual variable determinada sobre la base de la Tasa de Referencia (según este término se define a continuación) más el Margen Aplicable que podrá ser licitado conforme se indica en la Sección “Margen Aplicable” del Prospecto y que podrá ser informado en el Aviso de Resultados (la “Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I”).
- 10) **Tasa de Referencia de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I:** La “Tasa de Referencia” será equivalente al promedio aritmético simple truncado a dos decimales de la tasa mayorista Argentina para depósitos a plazo fijo de más de Pesos 1.000.000.000 (Pesos mil millones) por períodos de entre treinta (30) y treinta y cinco (35) días de plazo de bancos privados de Argentina publicada por el BCRA (la “Tasa TAMAR Privada”), durante el período que se inicia el séptimo Día Hábil anterior a cada Período de Devengamiento de Intereses y finaliza el séptimo Día Hábil anterior al último día de cada Período de Devengamiento cada de Intereses siguiente, incluyendo el primer día pero excluyendo el último.

De no ser posible el cálculo de la Tasa de Interés por encontrarse suspendida la publicación por el BCRA de cualquiera de las tasas de interés que se promedian para el cálculo de la Tasa TAMAR Privada,, se considerará como Tasa de Referencia a la tasa sustituta de aquella que informe el BCRA, o en caso de no existir dicha tasa sustituta, la tasa que resulte de considerar el promedio aritmético de tasas pagadas para depósitos en pesos por un monto mayor a un millón de pesos para idéntico plazo por los 5 (cinco) primeros bancos privados, en cantidad de depósitos, según el último informe de depósitos disponible publicado por el BCRA; en todos los casos, correspondiente al mes calendario anterior a cada Fecha de Pago.

- 11) **Margen Aplicable:** Es la cantidad de puntos básicos (expresada como un porcentaje anual truncado a dos decimales) a ser adicionado a la Tasa de Referencia en cada Período de Devengamiento de Intereses. El mismo será determinado por la Emisora: con anterioridad a la Fecha de Emisión y Liquidación sobre la base del resultado del procedimiento de colocación y adjudicación de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I detallado en la Sección “*Adjudicación. Determinación del Margen Aplicable de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I*” del Prospecto e informado a través del Aviso de Resultados (“Margen Aplicable”). El Margen Aplicable podrá ser positivo, igual a 0,00% o negativo. En caso de que el Margen Aplicable fuera negativo, los puntos básicos en cuestión serán detraídos de la Tasa TAMAR en la Fecha de Pago de Intereses según pudiera aplicar. De esta forma, podría suceder que las Obligaciones Negociables Serie I Clase I no generen interés, sin perjuicio de lo cual, en el caso que la Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables Serie I diera resultado negativo, se entenderá que la Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I es 0,00%.

12) Precio de Emisión: 100% del valor nominal.

13) Adjudicación. Determinación del Margen Aplicable de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I: Tan pronto como sea posible luego de finalizado el Período de Licitación Pública, las órdenes de compra recibidas de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I serán ordenadas en forma ascendente sobre la base del Margen Solicitado. En caso de que la Emisora decidiera adjudicar las Obligaciones Negociables Serie I Clase I, determinará el monto efectivo a emitir de Obligaciones Negociables Serie I Clase I y el Margen Aplicable, expresado como porcentaje anual truncado a dos decimales. La determinación del monto de Obligaciones Negociables Serie I Clase I y del Margen Aplicable, será realizada mediante el sistema denominado “subasta o licitación pública” a través del SIOPEL, en virtud del cual: (A) (i) todas las órdenes de compra con Margen Aplicable solicitado inferior al Margen Aplicable, serán adjudicadas al Margen Aplicable; (ii) todas las órdenes de compra con Margen Aplicable solicitado, igual al Margen Aplicable, serán adjudicadas al Margen Aplicable, y en caso de sobresuscripción, a prorrata sobre la base del monto solicitado; y (iii) todas las órdenes de compra con Margen Aplicable solicitado superior al Margen Aplicable, no serán adjudicadas.

Los Inversores Calificados que presenten Órdenes de Compra de Obligaciones Negociables Serie I Clase I podrán limitar el Monto Solicitado en sus Órdenes de Compra a un porcentaje máximo del valor nominal total de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I a emitirse (el “Porcentaje Máximo”). Dicho Porcentaje Máximo deberá ser detallado por cada Inversor Calificado interesado en su respectiva Orden de Compra correspondiente. Para la adjudicación final de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I se tomará en consideración: (i) el monto que resulte de aplicar el Porcentaje Máximo al monto de Obligaciones Negociables Serie I Clase I que decida emitir la Emisora, y (ii) el monto nominal previsto en la orden de compra solicitada; el que sea menor.

14) Lugar de Integración: Las Obligaciones Negociables Serie I Clase I efectivamente adjudicadas deberán integrarse en Pesos, mediante: (i) transferencia electrónica del correspondiente monto a integrar a la cuenta que se indique en el formulario de las órdenes de compra y/o (ii) el débito del correspondiente monto a integrar de la cuenta del Inversor Interesado que se indique en la correspondiente orden de compra.

En la Fecha de Emisión y Liquidación, una vez efectuada la integración de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I, las mismas serán acreditadas en las cuentas depositante y comitente en CVSA de titularidad de los Inversores Interesados adjudicados indicadas en sus respectivas órdenes de compra.

15) Amortización y Fechas de Pago de Amortización de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I: La amortización de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I será realizada en 3 (tres) pagos, conforme surge a continuación: (i) 33 % a los 18 (dieciocho) meses de la Fecha de Emisión y Liquidación; (ii) 33% a los 21 (veintiún) meses a contar desde la Fecha de Emisión y Liquidación; y (iii) el 34% restante en la Fecha de Vencimiento Serie I Clase I (las “Fechas de Pago de Amortización”).

Las Fechas de Pago de Amortización serán informadas en el Aviso de Resultados.

16) Periodo de Devengamiento de Intereses: Es el período comprendido entre una Fecha de Pago de Intereses y la Fecha de Pago de Intereses siguiente, incluyendo el primer día y excluyendo el último día. El primer Período de Devengamiento de Intereses será el comprendido entre la Fecha de Emisión y Liquidación, y la primera Fecha de Pago de Intereses, incluyendo el primer día y excluyendo el último día.

Respecto de la última Fecha de Pago de Intereses, se considerará período de devengamiento de intereses el comprendido entre la ante última Fecha de Pago de Intereses y la Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I, incluyendo el primer día y excluyendo el último día.

17) Fechas de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I: Los intereses serán pagaderos trimestralmente por período vencido, comenzando su pago en la fecha en que se cumplan 3 (tres) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación. Las fechas en las cuales se abonarán los intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I serán informadas en el Aviso de Resultados (cada una, una “Fecha de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I” y junto con la Fecha de Amortización de las Obligaciones Negociables, las “Fechas de Pago de las”).

Obligaciones Negociables Serie I Clase I”). La última Fecha de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I será el mismo día de la Fecha de Vencimiento Serie I Clase I de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I.

La Fecha de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I será informada mediante el Aviso de Resultados.

- 18) Base de cálculo de intereses:** Para el cálculo de los intereses se considerará la cantidad real de días transcurridos y un año de 365 días (cantidad real de días transcurridos/365).

TÉRMINOS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES SERIE I CLASE II

- 1) Denominación:** Obligaciones Negociables PyME CNV Garantizada bajo el Régimen de Oferta Pública con Autorización Automática por su Bajo Impacto Serie I Clase II de Madero Harbour S.A.
- 2) Moneda de Denominación de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II:** Las Obligaciones Negociables Serie I Clase II estarán denominadas en Dólares Estadounidenses.
- 3) Moneda de Suscripción e Integración de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II:** La suscripción e integración de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II deberá realizarse en Pesos al Tipo de Cambio Inicial.
- 4) Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II:** Las Obligaciones Negociables Serie I Clase II a los 24 (veinticuatro) meses de la Fecha de Emisión y Liquidación. Será informada en el Aviso de Resultados (la “Fecha de Vencimiento Serie I Clase II”).
- 5) Moneda de Pago de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II:** Los pagos de las sumas de capital, servicios de intereses y demás sumas que correspondan bajo las Obligaciones Negociables Serie I Clase II serán realizados en Pesos al Tipo de Cambio Aplicable. El Agente de Cálculo indicará los montos en Pesos pagaderos en relación con las sumas de capital, servicios de interés y demás sumas que correspondan bajo las mismas al Tipo de Cambio Aplicable correspondiente a cada una de las Fechas de Cálculo.
- 6) Monto Mínimo de Suscripción de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II:** V/N U\$S 100 (dólares estadounidenses cien) y múltiplos de V/N U\$S 1 (Dólares Estadounidenses uno) por encima de dicho monto.
- 7) Unidad Mínima de Negociación de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II:** La unidad mínima de negociación de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II será de US\$1 (Dólares Estadounidenses uno) y múltiplos de US\$1 (Dólares Estadounidenses uno) por encima de dicho monto.
- 8) Denominación Mínima de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II:** V/N US\$ 1 (Dólares Estadounidenses uno).
- 9) Lugar de Integración:** Las Obligaciones Negociables Serie I Clase II efectivamente adjudicadas deberán integrarse en Pesos al Tipo de Cambio Inicial, mediante: (i) transferencia electrónica del correspondiente monto a integrar a la cuenta que se indique en el formulario de las órdenes de compra y/o (ii) el débito del correspondiente monto a integrar de la cuenta del Inversor Interesado que se indique en la correspondiente orden de compra.

En la Fecha de Emisión y Liquidación, una vez efectuada la integración de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II, las mismas serán acreditadas en las cuentas depositante y comitente en CVSA de titularidad de los Inversores Interesados adjudicados indicadas en sus respectivas órdenes de compra.

- 10) Amortización y Fechas de Pago de Amortización de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II:** La amortización de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II será realizada en 3 (tres) pagos, conforme surge a continuación: (i) 33% a los 18 (dieciocho) meses de la Fecha de Emisión y Liquidación; (ii) 33% a los 21 (veintiuno) meses a contar desde la Fecha de Emisión y Liquidación; y

(iii) el 34% restante en la Fecha de Vencimiento Serie I Clase II (las “Fechas de Pago de Amortización”).

Las Fechas de Pago de Amortización serán informadas en el Aviso de Resultados.

- 11) Periodo de Devengamiento de Intereses:** Es el período comprendido entre una Fecha de Pago de Intereses de la Serie I Clase II y la Fecha de Pago de Intereses de la Serie I Clase II siguiente, incluyendo el primer día y excluyendo el último día. El primer Período de Devengamiento de Intereses será el comprendido entre la Fecha de Emisión y Liquidación, y la primera Fecha de Pago de Intereses, incluyendo el primer día y excluyendo el último día.

Respecto de la última Fecha de Pago de Intereses, se considerará período de devengamiento de intereses el comprendido entre la ante última Fecha de Pago de Intereses y la Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II, incluyendo el primer día y excluyendo el último día.

Los pagos a ser realizados en las Fechas de Amortización de la Serie I Clase II y Fechas de Pago Intereses de la Serie I Clase II correspondientes a las Obligaciones Negociables Serie I Clase II serán efectuados por la Emisora mediante la transferencia de los importes correspondientes a Caja de Valores S.A. para su acreditación en las cuentas de los tenedores con derecho a cobro

- 12) Fechas de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I:** Los intereses serán pagaderos trimestralmente por período vencido, comenzando su pago en la fecha en que se cumplan 3 (tres) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación. Las fechas en las cuales se abonarán los intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II serán informadas en el Aviso de Resultados (cada una, una “Fecha de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II” y junto con la Fecha de Amortización de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II, las “Fechas de Pago de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II”). La última Fecha de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II será el mismo día de la Fecha de Vencimiento Serie I Clase II.

La Fecha de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II será informada mediante el Aviso de Resultados.

- 13) Tipo de Cambio Inicial:** Será el promedio aritmético simple de los últimos tres (3) Días Hábiles (truncado a cuatro decimales) previos a la Fecha de Cálculo Inicial, del tipo de cambio de referencia Pesos por Dólares Estadounidense informado por el Banco Central de la República Argentina mediante la Comunicación “A” 3500 (Mayorista), el cual será informado mediante el Aviso de Resultados.
- 14) Tipo de Cambio Aplicable:** Es el promedio aritmético simple de los últimos tres (3) Días Hábiles (truncado a cuatro decimales) previos a la Fecha de Cálculo del tipo de cambio de referencia Dólar Estadounidenses / Pesos informado por el BCRA mediante la Comunicación “A” 3500 (Mayorista) (o la regulación que la sucediere o modificare en el tiempo) en base al procedimiento de encuesta de cambio establecido en la misma.

En el supuesto que (a) el BCRA dejare de efectuar dicha determinación y publicación; o (b) de producirse un desdoblamiento cambiario, se utilizará el tipo de cambio de referencia que resulte aplicable para operaciones comerciales – por oposición al dólar financiero – provenientes de la venta de los Productos de Referencia (conforme se los define más adelante), según sea calculado por el Agente de Cálculo; o (B) si este último no se encontrara disponible por cualquier causa, en segundo lugar, el promedio aritmético de la cotización del Dólar Estadounidense divisa vendedor utilizado para el pago de importaciones de Productos de Referencia informada por los siguientes bancos: La Sucursal de Citibank, N.A establecida en la República Argentina, Banco Santander Argentina S.A., Industrial and Commercial Bank of China (Argentina) S.A. y Banco de Galicia y Buenos Aires S.A., al cierre de sus operaciones. Todos los cálculos del promedio aritmético serán expresados en cuatro decimales y serán realizados por el Agente de Cálculo.

En la medida de lo posible y en caso que corresponda, la Emisora comunicará al público inversor el/los sitios donde se informen los tipos de cambios descriptos en el presente apartado en caso de desdoblamiento cambiario.

- 15) **Fecha de Cálculo:** Será la fecha correspondiente al sexto Día Hábil anterior a una Fecha de Pago de Intereses Serie y/o a una Fecha de Fecha de Pago de Amortización I Clase II de las Obligaciones Negociables y a la Fecha de Vencimiento Serie I Clase II, según corresponda.
- 16) **Fecha de Cálculo Inicial:** Corresponde al día de cierre del Período de Licitación.
- 17) **Productos de Referencia:** Son aquellos bienes que, a la fecha del presente, se encuentran descriptos en los capítulos N° 69 del Nomenclador Común del Mercosur, disponible en <http://www.afip.gov.ar/aduana/arancelintegrado>.
- 18) **Precio de Emisión:** 100% del Valor Nominal.
- 19) **Tasa de Interés:** Las Obligaciones Negociables Serie I Clase II devengarán intereses sobre su capital pendiente de pago a una tasa de interés fija expresada como porcentaje nominal anual truncada a dos decimales. La misma será determinada por la Emisora: con anterioridad a la Fecha de Emisión y Liquidación sobre la base del resultado del procedimiento de colocación y adjudicación de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II detallado en la Sección “*Adjudicación. Determinación de la Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II*” del Prospecto e informado a través del Aviso de Resultados que surja del procedimiento de subasta o licitación pública, que será informada en el Aviso de Resultados (la “Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II”).

Se aclara a los inversores que la Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II podrá ser igual a 0,00%. De esta forma, las Obligaciones Negociables Serie I Clase II podrían no devengar interés alguno.

- 20) **Adjudicación. Determinación de la Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II:** Tan pronto como sea posible luego de finalizado el Período de Licitación Pública, las órdenes de compra recibidas de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II serán ordenadas en forma ascendente en SIOPEL, sobre la Tasa de Interés. En caso de que la Emisora decidiera adjudicar las Obligaciones Negociables Serie I Clase II, determinará el monto efectivo a emitir de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II y la Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II, expresado como porcentaje anual truncado a dos decimales. La determinación del monto de Obligaciones Negociables Serie I Clase II y de la Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II, será realizada mediante el sistema denominado “subasta o licitación pública” a través del SIOPEL, en virtud del cual: (A) (i) todas las órdenes de compra con tasa de interés solicitada, inferior al Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II serán adjudicadas a la Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II; (ii) todas las órdenes de compra con tasa de interés solicitada, igual a la Tasa de Interés, serán adjudicadas a la Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II y, en caso de sobresuscripción, a prorrata sobre la base del monto solicitado; y (iii) todas las órdenes de compra con tasa de interés solicitada, superior a la Tasa de Interés, no serán adjudicadas.

Los Inversores Calificados que presenten Órdenes de Compra de Obligaciones Negociables Serie I Clase II podrán limitar el Monto Solicitado en sus Órdenes de Compra a un porcentaje máximo del valor nominal total de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II a emitirse (el “Porcentaje Máximo”). Dicho Porcentaje Máximo deberá ser detallado por cada Inversor Calificado interesado en su respectiva Orden de Compra correspondiente. Para la adjudicación final de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II se tomará en consideración: (i) el monto que resulte de aplicar el Porcentaje Máximo al monto de Obligaciones Negociables Serie I Clase II que decida emitir la Emisora, y (ii) el monto nominal previsto en la orden de compra solicitada; el que sea menor.

La Emisora no puede asegurar a los Inversores Calificados que sus órdenes de compra serán adjudicadas y que de serlo serán adjudicadas por la totalidad del Monto Solicitado en las Órdenes de Compra en base a lo detallado más arriba, ni que la proporción del monto de Obligaciones Negociables solicitado adjudicado a dos Inversores Calificados que hayan presentado órdenes de compra idénticas sea el mismo.

OFERTA PÚBLICA AUTORIZADA EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY N° 26.831, LOS DECRETOS N° 1.087/93, 1.023/13 Y LAS NORMAS (T.O. 2013 Y MOD.) DE LA CNV. **LA PRESENTE EMISIÓN CUENTA CON AUTORIZACIÓN AUTOMÁTICA DE OFERTA PÚBLICA POR SU BAJO IMPACTO, DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN LA SECCIÓN XIII DEL CAPÍTULO V DEL TÍTULO II DE LAS NORMAS DE LA CNV. ACLARANDO QUE LA EMISIÓN NO ESTÁ SUJETA AL RÉGIMEN INFORMATIVO GENERAL Y PERIÓDICO QUE ESTABLECEN LAS NORMAS DE LA CNV Y EL REGLAMENTO DE LISTADO DE BYMA PARA OTRO TIPO DE VALORES NEGOCIABLES. ESTA AUTORIZACIÓN SÓLO SIGNIFICA QUE**

SE HA CUMPLIDO CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN MATERIA DE INFORMACIÓN PARA CALIFICAR COMO OFERTA PÚBLICA CON AUTORIZACIÓN AUTOMÁTICA POR SU BAJO IMPACTO. LA CNV Y BYMA NO HAN EMITIDO JUICIO SOBRE LA EMISIÓN NI LOS DATOS CONTENIDOS EN EL PROSPECTO Y/O LOS DOCUMENTOS DIFUNDIDOS, NI SOBRE LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTABLE, FINANCIERA, ECONÓMICA O CUALQUIER OTRA SUMINISTRADA EN LOS DOCUMENTOS DE LA OFERTA. LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN SUMINISTRADA EN EL PROSPECTO ES EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN DE LA EMISORA Y DEMÁS RESPONSABLES SEGÚN LOS ARTÍCULOS 119 Y 120 DE LA LEY N° 26.831. EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN MANIFIESTA, CON CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA, QUE EL PROSPECTO CONTIENE, A LA FECHA DE SU PUBLICACIÓN, INFORMACIÓN VERAZ Y SUFICIENTE CONFORME A LO REQUERIDO POR LAS NORMAS VIGENTES. LOS INVERSORES CALIFICADOS DEBEN TENER EN CUENTA AL MOMENTO DE REALIZAR SU INVERSIÓN QUE EL SUJETO EMISOR, EN RELACIÓN CON LA PRESENTE, CONTARÁ CON UN RÉGIMEN INFORMATIVO DIFERENCIADO DEBIDO A QUE ESTA EMISIÓN SE EFECTÚA BAJO EL RÉGIMEN DE OFERTA PÚBLICA CON AUTORIZACIÓN AUTOMÁTICA POR SU BAJO IMPACTO, LO QUE IMPLICARÁ QUE SE LE APLICARÁ EL RÉGIMEN INFORMATIVO DIFERENCIADO ESTABLECIDO EN LA SECCIÓN XIII DEL CAPÍTULO V DEL TÍTULO II DE LAS NORMAS DE LA CNV.

El presente Aviso de Suscripción debe ser leído en forma conjunta con el Prospecto, cualesquiera avisos complementarios, y los estados financieros de la Emisora incorporados por referencia a dichos documentos. El contenido del presente no deberá ser interpretado como asesoramiento de inversión, impositivo, cambiario o legal. Se recomienda consultar a sus propios asesores legales, contables, financieros y de negocios respecto de asuntos legales, impositivos, cambiarios, comerciales y sobre cualquier otro aspecto relacionado con una potencial compra de las Obligaciones Negociables.

EMISORA



MADERO HARBOUR S.A.

Julieta Lanteri 1775, Dique 1, Puerto Madero, Buenos Aires, Argentina

Tel.: (+54911) 2437-7474

Correo electrónico: ONmaderoharbour@gnvgroup.com

ORGANIZADOR Y COLOCADOR



BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES S.A.

Tte. General Juan D. Perón, 430,

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina.

Correo electrónico: lucila.zallio@bancogalicia.com.ar

Jasmin.di.trani@bancogalicia.com.ar

ENTIDAD DE GARANTÍA



BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES S.A.

Tte. General Juan D. Perón, 430,

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina.

Correo electrónico: lucila.zallio@bancogalicia.com.ar

Jasmin.di.trani@bancogalicia.com.ar

ASESORES LEGALES DE LA TRANSACCIÓN



Juana Manso 205, Piso 7° (C1107CBE),

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

La fecha de este Aviso de Suscripción es 9 de octubre de 2025.

Alejandro Ginevra - Subdelegado

MADERO HARBOUR S.A.