

PROSPECTO DE EMISION DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES PYME CNV
GARANTIZADA BAJO EL RÉGIMEN DE OFERTA PÚBLICA CON AUTORIZACIÓN
AUTOMÁTICA POR SU BAJO IMPACTO



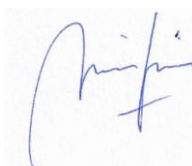
MADERO HARBOUR S.A.
EMISORA

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”)

El presente prospecto de oferta pública de obligaciones negociables bajo el RÉGIMEN DE OFERTA PÚBLICA CON AUTORIZACIÓN AUTOMÁTICA POR SU BAJO IMPACTO – Régimen PyME CNV Garantizada (el “**Prospecto**”) corresponde a 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 (ii) a 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 (las “**Obligaciones Negociables Serie I Clase II**”, y junto con las Obligaciones Negociables Serie I Clase I, las “**Obligaciones Negociables**”), que serán emitidas por Madero Harbour S.A. (la “**Emisora**” o la



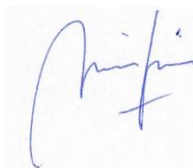
Alejandro Ginevra
16.335.807
PRESIDENTE

“Sociedad” o “Madero Harbour”, indistintamente) bajo el 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), conforme a la Ley N° 26.831 de Mercado de Capitales (la “**Ley de Mercado de Capitales**”), los Decretos N° 1.087/93 y las Normas de la Comisión Nacional de Valores (la “**CNV**”) (N.T. 2013 y mod.) (las “**Normas de la CNV**”).

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 PRESENTE 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 PRESENTE 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.

De conformidad con lo establecido en el Artículo 12 de la Sección IV del Título XI de las Normas de la CNV, la Emisora declara que sus beneficiarios finales, y las personas humanas o jurídicas que posean como mínimo el diez por ciento de su capital o de los derechos a voto, o que por otros medios ejercen el control final ya sea directa o indirectamente sobre la Sociedad, no registran condenas por delitos de lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo y no figuran en las listas de terroristas y organizaciones terroristas emitidas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, teniendo en cuenta para ello la creación del Registro Público de Personas y Entidades vinculadas a actos de Terrorismo y su Financiamiento (RePET) dispuesta por el Decreto N°489/2019 (B.O. 17-7-19).


Alejandro Ginevra
16.335.807
PRESIDENTE

Se advierte al público inversor calificado que la Emisora cumple con los requisitos previstos en el Decreto N° 621/2021 (“Decreto N° 621”). Atento a ello, en caso de que el Agente de Depósito Colectivo y/o la Emisora incumplan con los deberes de información previstos por la Resolución General N° 917 (“RG N° 917”) de la CNV podría dejar de gozar de las exenciones impositivas respecto al impuesto a las ganancias y/o al impuesto a los bienes personales de los que gozaría el potencial inversor calificado en su carácter tenedor de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I a emitirse en el marco del presente. Asimismo, se advierte al público inversor calificado que las Obligaciones Negociables Serie I Clase II, al estar denominadas en dólares estadounidenses, no se encuentran alcanzadas por los beneficios impositivos previstos en el Decreto N° 621 y en la RG N° 917 de la CNV referidos a obligaciones negociables denominadas en moneda nacional.

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 19 inc. f del Anexo II del Decreto 471/2018, el control societario de aquellas sociedades registradas bajo el Régimen “PYME CNV Garantizada”, será ejercido por los organismos competentes correspondientes a cada jurisdicción, sin perjuicio de las facultades que la normativa vigente le otorga a la CNV.

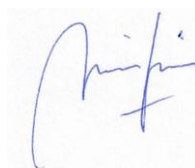
LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES SOLO PUEDEN NEGOCIARSE PÚBLICAMENTE EN MERCADOS AUTORIZADOS DEL PAÍS, PARA SER ADQUIRIDAS – EN LOS MERCADOS PRIMARIOS Y SECUNDARIOS – POR LOS INVERSORES CALIFICADOS QUE INDICAN LAS NORMAS DE LA CNV EN EL ARTÍCULO 12, SECCIÓN I DEL CAPÍTULO VI DEL TÍTULO II.

LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES SÓLO PODRÁN SER ADQUIRIDOS Y TRANSMITIDOS -EN LOS MERCADOS PRIMARIOS O SECUNDARIOS- POR INVERSORES CALIFICADOS QUE SE ENCUENTREN DENTRO DE LAS SIGUIENTES CATEGORÍAS, DE CONFORMIDAD CON EL ART. 12 DE LA SECCIÓN 1 DEL CAPÍTULO VI DEL TÍTULO II DE LAS NORMAS DE LA CNV (LOS “INVERSORES CALIFICADOS”): (A) EL ESTADO NACIONAL, LAS PROVINCIAS Y MUNICIPALIDADES, ENTIDADES AUTÁRQUICAS, SOCIEDADES DEL ESTADO Y EMPRESAS DEL ESTADO; (B) ORGANISMOS INTERNACIONALES Y PERSONAS JURÍDICAS DE DERECHO PÚBLICO; (C) FONDOS FIDUCIARIOS PÚBLICOS; (D) LA ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL (ANSES) – FONDO DE GARANTÍA DE SUSTENTABILIDAD (FGS); (E) CAJAS PREVISIONALES; (F) BANCOS Y ENTIDADES FINANCIERAS PÚBLICAS Y PRIVADAS; (G) FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN; (H) FIDEICOMISOS FINANCIEROS CON OFERTA PÚBLICA; (I) COMPAÑÍAS DE SEGUROS, DE REASEGUROS Y ASEGURADORAS DE RIESGOS DE TRABAJO; (J) SOCIEDADES DE GARANTÍA RECÍPROCA; (K) PERSONAS JURÍDICAS REGISTRADAS POR LA CNV COMO AGENTES, CUANDO ACTÚEN POR CUENTA PROPIA; (L) PERSONAS HUMANAS QUE SE ENCUENTREN INSCRIPTAS, CON CARÁCTER DEFINITIVO, EN EL REGISTRO DE IDÓNEOS A CARGO DE LA CNV; (M) PERSONAS HUMANAS O JURÍDICAS, DISTINTAS DE LAS ENUNCIADAS EN LOS INCISOS ANTERIORES, QUE AL MOMENTO DE EFECTUAR LA INVERSIÓN CUENTEN CON INVERSIONES EN VALORES NEGOCIABLES Y/O DEPÓSITOS EN ENTIDADES FINANCIERAS POR UN MONTO EQUIVALENTE A UNIDADES DE VALOR ADQUISITIVO TRESCIENTAS CINCUENTA MIL (UVA 350.000); Y (N) PERSONAS JURÍDICAS CONSTITUIDAS EN EL EXTRANJERO Y PERSONAS HUMANAS CON DOMICILIO REAL EN EL EXTRANJERO.

SE HACE SABER QUE CADA UNO DE LOS INVERSORES CALIFICADOS PODRÁ PRESENTAR, SIN LIMITACIÓN ALGUNA, MÁS DE UNA ORDEN DE COMPRA, CON DISTINTO MONTO SOLICITADO, TASA SOLICITADA Y/O MARGEN SOLICITADO, CON LA LIMITACIÓN DE QUE NINGÚN INVERSOR CALIFICADO PODRÁ PRESENTAR ÓRDENES DE COMPRA CUYOS MONTOS SOLICITADOS SUPEREN EL MONTO MÁXIMO DE EMISIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES, YA SEA QUE SE PRESENTEN EN UNA O MÁS ÓRDENES DE COMPRA DEL MISMO INVERSOR CALIFICADO.

De conformidad con lo dispuesto por el Criterio Interpretativo N° 94 de la CNV, la Sociedad asume la responsabilidad por las declaraciones realizadas en el Prospecto y sobre la completitud en la divulgación de los riesgos involucrados y la situación de la Emisora, aclarando que los mismos se basan en información disponible y las estimaciones razonables de la administración.

Copias de este Prospecto estarán disponibles para ser entregadas a los interesados en la sede social de la Emisora sita en Lola Mora 421, Piso 3°, Oficina 304, Dique 1, Puerto Madero, Buenos Aires, Argentina (tel: (+54911) 69949820; correo electrónico: gabriela.rivera@maderoharbour.com, en las oficinas de 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 (“Banco Galicia” o el “Colocador” o el “Organizador” indistintamente), así como en la página web de la CNV (<https://www.argentina.gob.ar/cnv>) (“Página Web de la CNV”), a través de la Autopista de la Información Financiera (la “AIF”), en el boletín diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (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 (“A3 Mercados”) (<https://marketdata.mae.com.ar/licitaciones>) (la “Página Web de A3 Mercados”, y junto con el Boletín Diario de la BCBA, los “Sistemas Informáticos”).



Alejandro Ginevra
16.335.807
PRESIDENTE

ORGANIZADOR Y COLOCADOR



**BANCO DE GALICIA Y BUENOS
AIRES S.A.**

*Agente de Liquidación y Compensación y Agente de
Negociación Integral. Matrícula CNV N° 22*

ENTIDAD DE GARANTÍA



**BANCO DE GALICIA Y BUENOS
AIRES S.A.**

*Agente de Liquidación y Compensación y Agente de
Negociación Integral. Matrícula CNV N° 22*

ASESORES LEGALES DE LA TRANSACCIÓN



TCA TANOIRA CASSAGNE

*Juana Manso 205, Piso 7° (C1107CBE),
Ciudad Autónoma de Buenos Aires*

La fecha de este Prospecto es 9 de octubre de 2025

Alejandro Ginevra
16.335.807
PRESIDENTE

I. DESCRIPCIÓN DE LA EMISORA

Denominación y Madero Harbour S.A.
Tipo Societario:
Sede inscripta: Lola Mora 421, Piso 3°, Oficina 304, CABA
Fecha de 2/11/1992
Constitución:
Plazo: 99 años
Datos de N° 11014, del LIBRO 112, Tomo A de S.A.
Inscripción:
Sede de la Lola Mora 421, Piso 20°, CABA
Administración y
Comercial:
CUIT: 33-65747663-9
Teléfono/Fax: (+54911) 56590315
Correo electrónico: gabriela.rivera@maderoharbour.com
Página web: www.maderoharbour.com/ / www.gnvgroup.com

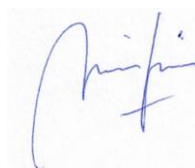
HISTORIA Y DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD DE LA EMISORA

Historia

Madero Harbour S.A forma parte de GNV Group, un grupo empresarial con presencia en el mercado inmobiliario de Buenos Aires, Argentina. Bajo el liderazgo de la familia Ginevra, se destaca por su excelencia en el desarrollo de proyectos inmobiliarios de lujo y de usos mixtos de gran escala.

La familia Ginevra inició su actividad en el sector inmobiliario con la comercializadora Aranalfe, ubicada en el barrio de Once de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, especializada en locales comerciales ubicados en las principales arterias comerciales de la ciudad, llegando a ser líder en ese segmento durante la década de 1980. Con la llegada del concepto de "Shopping Centers" a finales de la década del 80, se convirtió en una referente indiscutida del desarrollo y comercialización de los principales centros comerciales del país, participando en el desarrollo de más de 20 shoppings. Durante esos años la compañía logró adquirir experiencia en la transformación de zonas abandonadas, terrenos baldíos o fábricas en desuso en verdaderos polos de atracción comercial, y siguiendo esta lógica de transformación y desarrollo urbano, es que Jorge Iván Ginevra decide realizar su mayor apuesta adquiriendo junto a un grupo inversor y a través de Madero Harbour S.A, un predio de 21 hectáreas en lo que en aquel entonces era el puerto abandonado de la Ciudad de Buenos Aires para llevar adelante un proyecto de desarrollo urbano sin precedentes en la región. En el año 1999 la compañía inaugura el edificio de oficinas Malecón, destacándose su arquitectura de vanguardia y recibiendo numerosas distinciones por sus características sustentables.

En los años subsiguientes, la compañía realizó las obras de infraestructuras urbana y áreas verdes del resto del predio, para luego realizar subdivisiones y englobamientos parcelarios que permitieron comercializar las parcelas resultantes y dar comienzo al desarrollo de lo que hoy se conoce como el Dique 1 de Puerto Madero. Al día de hoy la Sociedad conserva la propiedad de la Parcela 12 A de 46.419 M2 y la parcela 1W de 28.502 M2 delimitadas por las calles Elvira Rawson de Dellepiane, Calabria, Rosario Vera Peñaloza, Julieta Lanteri, Juana Manso y Lola Mora.

 Alejandro Ginevra
16.335.807
PRESIDENTE



En 2008, se inició con la construcción de una torre de oficinas (World Trade Center I), parte del área comercial y cocheras. En 2010 se inauguró la torre de oficinas y en 2011 los locales comerciales sobre la calle Lola Mora, entre los cuales se incluye Jumbo Madero Harbour, el primer supermercado del barrio de Puerto Madero.

Madero Harbour es el proyecto urbano de usos mixtos más importante de la Ciudad de Buenos Aires, en el Dique 1 de Puerto Madero, destinado a ser una “nueva centralidad urbana” por la variedad de usos privados y públicos que propone, además de transformarse en un distrito en sí mismo y destino regional.

Actualmente, las actividades de desarrollo se llevan a cabo bajo el nombre GNV Group y la comercialización a través de Ginevra International Realty. Su desarrollo insignia está ubicado en Puerto Madero, dentro del complejo Madero Harbour. A su vez, GNV Group también está presente con inversiones en Punta del Este, Uruguay, donde está llevando adelante el desarrollo del SLS Hotel & Residences en un predio adquirido en 2023 sobre Avenida del Mar, en lo que hoy es la zona de mayor desarrollo de Punta del Este.

Edificios finalizados

Residenciales

- **Harbour Residences:**

El edificio se encuentra ubicado dentro del complejo Madero Harbour, en el dique 1 de Puerto Madero, cuenta con 3 subsuelos de cocheras privadas, piscina exterior climatizada, solarium con deck y bar, zona de relax parqueizada, sauna, gym, sala de reuniones, seguridad 24 horas, conserjería, control de accesos, pet wash, cocheras, bauleras, laundry, servicio de mantenimiento, parking para bicicletas. Las residencias se componen por: estudios, unidades de 1 y 2 dormitorios desde 46 a 112m² y penthouses. En lo que hace a calidad constructiva, este edificio, fruto del trabajo del estudio de arquitectura Pfeifer & Zurdo con Constructora Sudamericana cuenta con materiales de calidad tal como lo pone de manifiesto su hall de ingreso de doble altura revestido en mármol de carrara.

Finalizada en 2013, totalmente vendida. / Costo aproximado: U\$S 13.500.000.

- **Harbour House:**

Alejandro Ginevra
16.335.807
PRESIDENTE

El edificio residencial se encuentra ubicado dentro del exclusivo complejo Madero Harbour, las residencias con unidades de 1, 2, 3 y 4 dormitorios y penthouses con vista al dique y a la ciudad. Cuenta con amenities de primera categoría entre los que se encuentran una Cava de vinos y un Spa, ideal para relajarse y disfrutar de una verdadera experiencia gastronómica en los restaurantes y bares del complejo.

Finalizada en 2016, totalmente vendida. / Costo aproximado: U\$S 20.000.000.

Oficinas

- **Edificios de oficina AAA World Trade Center:**

World Trade Center Buenos Aires opera bajo los lineamientos de World Trade Center Association con el firme propósito de promover el comercio internacional y fomentar las oportunidades de inversión. Desde su creación en 1969, esta reconocida marca se ha expandido a lo largo y ancho del mundo, buscando crear un ámbito de colaboración entre todas las unidades para que trabajen sinérgicamente. En la actualidad se constituye como la más grande y poderosa plataforma de negocios con presencia en 322 ciudades y 89 países del mundo.

GNV Group posee la licencia de uso de la marca para las ciudades de Buenos Aires, Córdoba y Rosario.

El centro de negocios World Trade Center Buenos Aires está ubicado en Madero Harbour y se compone por 4 torres, una de ellas con Helipuerto.

Más de 60 empresas internacionales y dos embajadas han elegido el establecimiento para desarrollar sus actividades comerciales hacia el mundo.

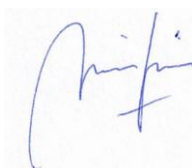
WTC 1 y 2: primer edificio finalizado en 2010 de oficinas, internamente denominado T1, sobre la calle Lola Mora, y segundo edificio finalizado en 2013, internamente denominado T5, sobre la calle Camila O'Gorman, respectivamente; ambos con 21 niveles, y una construcción total cada uno de algo más de 20.000 m2 entre torre y subsuelos. Vendidos totalmente, excepto por las UF del 3º piso de cada uno de los edificios, de aproximadamente 300 m2 que son propiedad de la Sociedad. *Costo aproximado de cada una: U\$S 24.000.000*

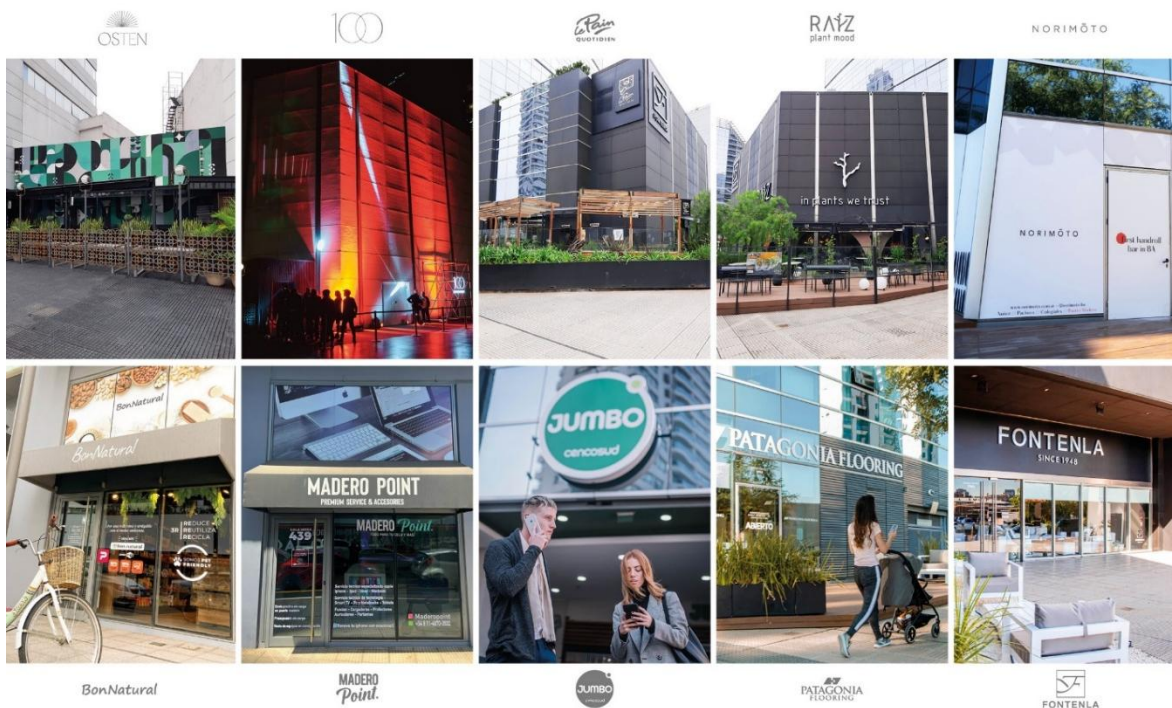
WTC 3 y 4: edificios de oficinas, internamente denominados T2 y T4, sobre Av. Juana Manso, totalmente vendidos, con una superficie cada uno de algo más de 5.000 m2, entre oficinas y subsuelos, con 8 niveles, finalizado en 2016, formando un conjunto arquitectónico con Harbour House.

Costo total de estas torres: U\$S 8.000.000.

- **Centro comercial:**




Alejandro Gine
16.335.807
PRESIDENTE



The Shop's at Madero Harbour – Es un centro comercial de 22.000m2 rentables dentro del Distrito Madero Harbour. Se desarrollaron más de 12.000 m2 de locales, los cuales pertenecen exclusivamente a la compañía, y se encuentran alquilados a una variedad de propuestas comerciales y gastronómicas de primer nivel. sobre Avenida Juana Manso

Entre las propuesta que se encuentran operando en los locales de Madero Harbour están: Supermercado Jumbo Madero Harbour, inaugurado en 2011, Pinkberries Cosmetics, la Comercializadora del grupo Ginevra Realty todos sobre Lola Mora, y Osten Restaurant, 100 Disco, Frenessí Restaurant, Le Pain Quotidien, Raíz Restaurant Vegano, Brava, Masunori, Norimoto, sobre la Av. Juana Manso; además Patagonia Flooring y Fontenla completan el circuito comercial con sus locales ya ubicados dentro del shopping. Se encuentra próximo a inaugurar un gimnasio Sportclub de 900m2 y nuevas propuestas gastronómicas.

Alejandro Ginevra
16.335.807
PRESIDENTE



Edificios en construcción y edificios en desarrollo

- **Harbour Tower:**

Diseñada por el prestigioso Arquitecto Carlos Ott, quien buscó crear un ícono de la arquitectura, una escultura a gran escala para cambiar el Skyline de la ciudad para siempre.

Una torre de 52 pisos y 194 metros de altura sin precedentes en la Región, con fachada 100% vidriada, 3 metros de altura interior y las mejores vistas al río y la ciudad de Buenos Aires.

- **Osten Tower:**

Osten Tower es un edificio bajo el concepto de “branded residences”, que permite identificar un edificio y sus residencias bajo una marca reconocida. En este caso la marca también pertenece al grupo desarrollador, siendo Osten una marca que nació como una propuesta gastronómica y hoy se consolida como una marca de diseño de vanguardia y se erige como la primera residencia con marca en Madero Harbour. Esta torre cuenta con 25 pisos y 160 unidades que varían entre 49 y 171 m². Además, ofrece un exclusivo rooftop con infinity pool y bar, único en la Ciudad de Buenos Aires. Sobresale por su diseño innovador y sus balcones aterrazados que incluyen parrilla.

- **SLS Hotel & Residencias:**

Se trata de dos torres de 24 pisos con 314 residencias y 72 habitaciones de hotel estratégicamente ubicadas en una de las ciudades marítimas más codiciadas de América Latina. Esta exclusiva ciudad, ahora también hogar de quienes aprecian un estilo de vida excepcional, ofrece una experiencia única durante todo el año. Una torre será destinada exclusivamente a residencias, mientras que la otra combina Hotel & Residencias, proporcionando entretenimiento, comodidades, gastronomía, servicios y privacidad de excelencia; características de una marca de prestigio como SLS.

- **Osten Tower 2:**

Alejandro Ginevra
16.335.807
PRESIDENTE

Se trata de un edificio residencial de 33 pisos de altura y 18.000 metros cuadrados de venta, en etapa de preventa y comenzando la construcción en Noviembre 2025.

- **W Hotel y Residencias**

La Sociedad tiene un contrato de Operación y licencia de uso de marca con Marriot International, para el desarrollo de un Hotel W con residencias, de aproximadamente 120 habitaciones de hotel y 150 unidades funcionales residenciales. El proyecto se encuentra en etapa de anteproyecto, y estará disponible para presentaciones municipales requeridas el 2º semestre de 2025.

Actividad principal

La Actividad de la Sociedad es la construcción, reforma y reparación de edificios residenciales y no residenciales conforme las actividades que se encuadran en la Agencia de Recaudación y Control Aduanero (“ARCA”).

Personal de la Emisora

A la fecha del presente Prospecto, la Emisora cuenta con un total de 55 empleados más un grupo de 10 asesores de distintas características afectados a Dirección de Obra, Gerenciamiento, marketing y asesoría hotelera.

Remuneración del Directorio

En la última asamblea se han aprobado honorarios al Directorio distribuidos de la siguiente forma: a Camila Ginevra por la suma de \$2.250.000 (Pesos dos millones doscientos cincuenta mil), a Julieta Ginevra por la suma de \$12.971.337 (Pesos doce millones novecientos setenta y un mil trescientos treinta y siete) y a Candela Ginevra por la suma de \$7.063.356 (Pesos siete millones sesenta y tres mil trescientos cincuenta y seis).

Monto promedio de los ingresos totales anuales de acuerdo con la definición PYME CNV según Normas de la CNV y pasivo total de la Emisora según último balance:

Pasivo total según el último balance: \$35.068.471.472 más \$27.097.205.929 de impuesto diferido pasivo.

Cuadro de ventas a valor histórico:

Período Fiscal	Ventas de Exportación	Ventas Mercado Interno	Total Ventas
2022		166.775.937	166.775.937
2023		582.151.994	582.151.994
2024		2.117.346.491	2.117.346.491
Promedio últimos 3 años:			955.424.807
Pasivo total según el último balance:			62.165.677.401 (**)

(*) Expresado en moneda histórica al cierre de cada balance.

(**) Incluyendo Pesos veintisiete mil noventa y siete millones doscientos cinco mil novecientos veintinueve (\$27.097.205.929) de impuesto diferido pasivo.

Además, los montos aquí mencionados, se refieren a los ingresos por alquileres. Las ventas de UF mediante boletos, se indican dentro de la línea de pasivos ANTICIPOS DE CLIENTES hasta que se

produce la posesión de las unidades funcionales, pero son ventas en cuotas de unidades. Esta línea tiene la siguiente apertura:

Período fiscal	Anticipos de clientes (en moneda histórica del cierre de cada balance)
2022	504.026.938
2023	5.505.606.083
2024	27.821.413.468

Cuadro de ventas ajustado por inflación:

Período Fiscal	Ventas de Exportación	Ventas Mercado Interno	Total Ventas(*)
2022		1.420.597.431	1.420.597.431
2023		1.900.493.400	1.900.493.400
2024		2.598.407.614	2.598.407.614

(*) Expresado en Moneda Homogénea de agosto de 2025 (conforme último índice publicado)

Cuadro de anticipos ajustado por inflación:

Período fiscal	Anticipos de clientes (en moneda homogénea de agosto de 2025)
2022	4.293.301.4588
2023	17.973.601.6199
2024	334.142.438.6088

Modificaciones financieras/económicas de magnitud desde el cierre del último Balance (31/12/2024) a la fecha:

Se informa a los potenciales inversores que no hubo modificaciones significativas posteriores al cierre de ejercicio.

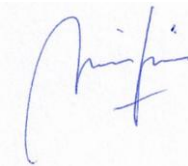
Estado de Endeudamiento:

Al 30 de noviembre de 2024, la Sociedad registra deudas por \$3.776.163.659 y se encontraba en situación 1 ante el Banco Central de la República Argentina (“BCRA”), de acuerdo con la información de la Central de Deudores del BCRA.

Estructura de endeudamiento:

El siguiente cuadro desglosa el pasivo total de la Emisora, clasificando las deudas según su tipo al 30 de noviembre de 2024 y al 6 de octubre de 2025, ambos en valores históricos.

	Al 30 de noviembre de 2024	Al 6 de octubre de 2025
Pagarés electrónicos en pesos	115.000.000	370.000.000
Pagarés electrónicos en dólares	200.000	150.000

 Alejandro Ginevra
16.335.807
PRESIDENTE

Cheques de pago diferido en pesos	-	-
Cheques electrónicos en pesos	-	854.907480,68
Facturas de crédito	-	-
Cauciones	-	-
Deudas financieras bancarias en pesos	3.000.000.000	3.000.000.000
Otras deudas (Obligaciones Negociables)	-	4.213.267.097,94
Total en pesos	3.115.000.000	8.704.280.602,22
Total en dólares	200.000	150.000

1) Pagarés electrónicos

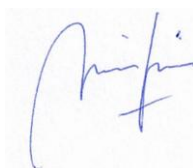
ID	EMISIÓN	VENCIMIENTO	MONEDA	TIPO DE CAMBIO	MONTO
59349153	30/6/2025	20/10/2025	PESOS	-	85.000.000
59349153	30/6/2025	27/10/2025	PESOS	-	85.000.000
60922500	29/8/2025	27/11/2025	PESOS	-	200.000.000

2) Cheques de pago diferido

La Sociedad no cuenta con cheques de pago diferido al 6 de octubre de 2025.

3) Cheques electrónicos

ID	EMISION	VENCIMINETO	MONEDA	TIPO DE CAMBIO	MONTO
60869525	27/8/2025	7/10/2025	\$		\$ 2.388.681,00
61603238	26/9/2025	8/10/2025	\$		\$ 6.544.140,95
61603239	26/9/2025	10/10/2025	\$		\$ 6.544.140,95
61490002	22/9/2025	10/10/2025	\$		\$ 5.800.000,00
60454302	12/8/2025	10/10/2025	\$		\$ 59.496.473,65
61603241	26/9/2025	15/10/2025	\$		\$ 6.544.140,95
61603242	26/9/2025	17/10/2025	\$		\$ 6.544.140,95
61490003	22/9/2025	17/10/2025	\$		\$ 5.960.152,71
60454305	12/8/2025	17/10/2025	\$		\$ 59.496.473,65
61603243	26/9/2025	22/10/2025	\$		\$ 6.544.140,95
57077716	31/3/2025	22/10/2025	\$		\$ 174.804,47
61603247	26/9/2025	24/10/2025	\$		\$ 6.544.140,95


Alejandro Ginevra
 16.335.807
 PRESIDENTE

60454307	12/8/2025	24/10/2025	\$		\$ 59.496.473,65
57764021	25/4/2025	26/10/2025	\$		\$ 409.343,95
61603248	26/9/2025	29/10/2025	\$		\$ 6.544.140,95
60454329	12/8/2025	31/10/2025	\$		\$ 59.496.473,65
61603249	26/9/2025	7/11/2025	\$		\$ 6.544.140,95
60537170	14/8/2025	7/11/2025	\$		\$ 46.093.263,01
61603256	26/9/2025	11/11/2025	\$		\$ 6.544.140,95
60537174	14/8/2025	14/11/2025	\$		\$ 50.000.000,00
60537176	14/8/2025	21/11/2025	\$		\$ 50.000.000,00
57077717	31/3/2025	21/11/2025	\$		\$ 174.804,47
57764023	25/4/2025	25/11/2025	\$		\$ 409.343,95
60537177	14/8/2025	28/11/2025	\$		\$ 50.000.000,00
61151830	8/9/2025	30/11/2025	\$		\$ 111.163.743,67
60537179	14/8/2025	5/12/2025	\$		\$ 50.000.000,00
60537181	14/8/2025	12/12/2025	\$		\$ 50.000.000,00
60537182	14/8/2025	19/12/2025	\$		\$ 50.000.000,00
57077718	31/3/2025	21/12/2025	\$		\$ 174.804,47
57764026	25/4/2025	25/12/2025	\$		\$ 409.343,95
60537186	14/8/2025	26/12/2025	\$		\$ 83.288.391,02
57077778	31/3/2025	20/1/2026	\$		\$ 174.804,47
57764028	25/4/2025	24/1/2026	\$		\$ 409.343,95
57077780	31/3/2025	20/2/2026	\$		\$ 174.804,47
57764042	25/4/2025	23/2/2026	\$		\$ 409.343,95
57764043	25/4/2025	25/3/2026	\$		\$ 409.344,02
					\$ 854.907.480,68

4) Facturas de crédito

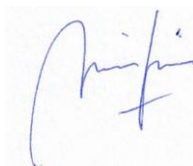
La Sociedad no cuenta con facturas de crédito al 6 de octubre de 2025.

5) Cauciones

La Sociedad no cuenta con cauciones al 6 de octubre de 2025.

6) Deudas financieras bancarias

Entidad bancaria	EMISIÓN	PLAZO	MONEDA	MONTO
Banco Galicia	Noviembre 2024	60 cuotas	Pesos	3.000.000.000
Banco Galicia	Diciembre 2024	18 /21 /24Pesos	Pesos	4.000.000.000
Banco Credicoop	Diciembre 2024	24 cuotas	Pesos	203.523.543
Zofingen	Agosto 2025	3/11/2025	Dolares	150.000


Alejandro Ginevra
16.335.807
PRESIDENTE

El siguiente cuadro indica el vencimiento de capital de las obligaciones de la Emisora en los siguientes tramos desde el 6 de octubre de 2025:

	Menos de 2 meses	Menos de 6 meses	Menos de 1 año	Mayor a 1 año
Pagarés electrónicos	370.000.000	-	-	-
Obligaciones Negociables	10.272.782	32.237.657	2.736.930.898	1.424.082.204
Deudas financieras bancarias	100.000.000	300.000.000	600.000.000	2.000.000.000
Otras financieras U\$\$	150.000	-	-	-

La variación porcentual del endeudamiento total desde el último estado financiero publicado anual (finalizado el 30 de noviembre de 2024) expresado en relación con: (i) el pasivo total fue de 6,07%, (ii) el activo total fue de 1,93%, (iii) el patrimonio neto fue de 2,83%, (iv) el resultado del último estado financiero anual fue de 28.92% (antes de la línea de impuesto a las ganancias, es decir, de la línea Ganancias antes de impuesto a las ganancias).

A efectos aclaratorios, dado que la primera semana posterior al cierre de los estados contables (el 3 de diciembre de 2024) se emitieron Obligaciones Negociables PyME CNV Garantizadas Serie I por un valor de \$4.000.000.000, los porcentajes arriba indicados considerando esta emisión serían: (i) 12.51%; (ii) 3.98%; (iii) 5.84% (iv) 59.55%;

Obligaciones negociables emitidas con anterioridad / en circulación:

La Sociedad tiene en circulación las Obligaciones Negociables PyME CNV Garantizada Serie I por un valor de \$4.000.000.000.

II. TÉRMINOS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EMISIÓN

Emisora Madero Harbour S.A.

Denominación Obligaciones Negociables PyME CNV Garantizada bajo el Régimen de Oferta Publica con Autorización Automática por su Bajo Impacto Serie I de Madero Harbour S.A.

Valor Nominal 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 clases de Obligaciones Negociables será determinado de conformidad con las secciones “*Adjudicación. Determinación del Margen Aplicable de las Obligaciones Negociables Serie I Clase P*” y “*Adjudicación. Determinación de la Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables Serie I Clase IP*” de este 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.

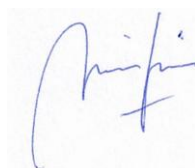
Fecha de Integración Será en la Fecha de Emisión y Liquidación (según este término se define más adelante).

Organizador y Colocador Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.

Entidad de Garantía Las Obligaciones Negociables están garantizadas en un 100% por hasta la suma total de \$ 3.500.000.000 (Pesos tres mil quinientos millones) (o su equivalente en otras monedas), con más los intereses correspondientes, compensatorios pactados, accesorios y los gastos que razonablemente demande en conjunto el cobro de cualesquiera de los montos impagos bajo las Obligaciones Negociables, incluidas las costas judiciales, por Banco de Galicia y Buenos Aires S.A. por hasta el 100%, como Entidad de Garantía autorizada por la CNV.

Para más información, véase la Sección “Garantía” de este Prospecto.

Agente de Cálculo Madero Harbour S.A.

 Alejandro Ginevra
16.335.807
PRESIDENTE

Agente de Depósito Colectivo	Caja de Valores S.A.
Agente de Liquidación	Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.
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 ”).
Mecanismo Colocación	de 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). En la oportunidad que determinen la Emisora y el Colocador en forma conjunta, luego de aprobada la oferta pública de las Obligaciones Negociables por parte de la CNV, se publicará un aviso de suscripción en el sistema de información de los mercados autorizados donde se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables, en el que se indicará: (1) la fecha de inicio y de finalización del Período de Difusión; (2) la fecha de inicio y de finalización del Período de Licitación Pública; (3) los datos de contacto del Colocador; y (4) demás datos que se consideren necesarios (el “Aviso de Suscripción”). La difusión pública de las Obligaciones Negociables tendrá una duración de al menos un (1) Día Hábil y comenzará en la fecha que se indique en el Aviso de Suscripción (el “Período de Difusión”), durante el cual se recibirán las órdenes de compra. La licitación pública de las Obligaciones Negociables tendrá una duración de, por lo menos, un (1) Día Hábil y comenzará el Día Hábil siguiente al de finalización del Período de Difusión (el “Período de Licitación Pública”). En todos los casos, el Período de Licitación Pública deberá ser posterior al Período de Difusión. 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.

Suscripción Integración

- e La suscripción e integración de las Obligaciones Negociables se realizará a través del sistema de compensación Clear, administrado por el A3 o el sistema de compensación y liquidación que lo reemplace en el futuro. Cada orden de compra presentada por cualquier oferente a través del Colocador habilitado a operar en la rueda y/o por cualquier Agente del A3, deberá indicar las cuentas de los custodios participantes en el sistema de compensación administrado por Clear a ser utilizadas para la liquidación e integración de las Obligaciones Negociables adjudicadas; estableciéndose que cada Agente del A3 sólo podrá indicar una única e idéntica cuenta custodio de su titularidad en el sistema de compensación administrado por Clear en todas las órdenes de compra presentadas por dicho Agente del A3 para la liquidación e integración de Obligaciones Negociables a través del sistema de compensación Clear. Cada oferente (en el caso de órdenes de compra presentadas a través del Colocador habilitado a operar en la rueda) y cada Agente del A3 (en el caso órdenes ingresadas por éstos a través del SIOPEL) se compromete a tomar todos los recaudos necesarios a tal efecto en relación con el pago del precio de suscripción de las Obligaciones Negociables que le fueren adjudicadas. En tal sentido, en la Fecha de Emisión y Liquidación, cada uno de dichos inversores y Agentes del A3 deberá causar que los Pesos suficientes para cubrir el valor nominal de las Obligaciones Negociables que le fuera adjudicado (el “**Monto a Integrar**”) se encuentre disponible: (i) en las cuentas de los custodios participantes en el sistema de compensación administrado por Clear indicadas por el oferente adjudicado en sus respectivas órdenes de compra (en el caso de aquellas entregadas al Colocador), o (ii) en la cuenta custodio del Agente del A3 abierta en el sistema de compensación administrado por Clear e indicada por dicho



Alejandro Ginevra
16.335.807
PRESIDENTE

Agente del A3 adjudicado en su correspondiente orden de compra (en el caso de ofertas ingresadas por éste a través del SIOPEL). En la Fecha de Emisión y Liquidación, una vez efectuada la integración de las Obligaciones Negociables, las mismas serán acreditadas en las cuentas de los custodios participantes en el sistema de compensación administrado por Clear que hubiese indicado el oferente en su respectiva orden de compra y/o el Agente del A3, según fuera aplicable. Asimismo, cada Agente del A3 deberá de forma inmediata transferir dichas Obligaciones Negociables a la cuenta indicada por cada inversor adjudicado en las respectivas órdenes de compra presentadas a través suyo. Lo dispuesto precedentemente no resulta aplicable en aquellos casos en los cuales por cuestiones regulatorias sea necesario transferir las Obligaciones Negociables a los inversores adjudicados con anterioridad al pago del precio de suscripción, en cuyo caso lo descrito en este punto podrá ser realizado con anterioridad a la correspondiente integración.

Por cada clase, ningún inversor podrá presentar órdenes de compra, cuyos montos solicitados, conjunta o individualmente, superen el monto total máximo, ya sea que se presenten en una o más órdenes de compra del mismo inversor presentadas a través de uno o más de los colocadores.

Fecha de Emisión y Liquidación Será dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes al Período de Licitación o aquella otra fecha posterior conforme se informe en el Aviso de Suscripción. (“**Fecha de Emisión y Liquidación**”).

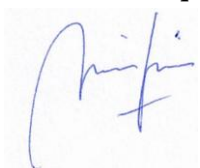
Pago de Servicios La amortización y pago de los intereses correspondientes a las Obligaciones Negociables serán efectuados por la Emisora mediante la transferencia de los importes correspondientes a Caja de Valores S.A. para su acreditación en las cuentas de los tenedores con derecho a cobro.

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*.

Listado y Negociación La Emisora solicitará el listado de las Obligaciones Negociables en BYMA, y la negociación de las Obligaciones Negociables en el A3.

Órganos y fechas en las que se dispuso el La emisión fue autorizada por la Asamblea General Extraordinaria de la Emisora celebrada el 4 de agosto de 2025. La emisión fue autorizada por

 Alejandro Ginevra
16.335.807
PRESIDENTE

ingreso a la oferta pública y las condiciones de la emisión el Directorio de la Sociedad, conforme a la autorización otorgada en su reunión del 4 de agosto de 2025 y 3 de octubre de 2025. Los términos y condiciones de la emisión fueron definidos mediante Acta de Subdelegados de fecha 9 de octubre de 2025.

Agentes y todo otro interviniente en el proceso de emisión y colocación y gastos correspondientes La Emisora designó a Banco de Galicia y Buenos Aires S.A. como Organizador y Colocador cuya comisión de Organizador y Colocador será del 1,5% (uno coma cinco por ciento) del valor nominal de las Obligaciones Negociables efectivamente colocadas y adjudicadas.

La Emisora designó a Banco de Galicia y Buenos Aires S.A. como entidad de garantía, cuya comisión por el otorgamiento del Certificado de Garantía será de 3,5% (tres coma cinco por ciento) nominal anual, calculada sobre: (i) el capital de las Obligaciones Negociables pendiente de pago, pagaderas por año adelantado; y (ii) los intereses compensatorios correspondientes a cada fecha de pago de intereses y demás accesorios garantizados, pagaderas por trimestre vencido más el IVA en caso de corresponder (“Comisión de Entidad de Garantía”).

El gasto pertinente al asesoramiento legal para la emisión de las Obligaciones Negociables, llevado a cabo por el estudio jurídico TCA Tanoira Cassagne no podrá superar el 0,1% del Monto Máximo de la emisión.

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*” de este Prospecto.

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.

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 presente 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.

Factor de Prorratio

Si como resultado de los prorrateos, 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 prorrateos, 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 prorrateos 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.

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.

Ley Aplicable

Las Obligaciones Negociables se regirán por, y serán interpretadas de conformidad con, las leyes de la República Argentina.

Jurisdicción

Todo conflicto que se suscite entre los obligacionistas y la Emisora y/o el Organizador y/o Colocador relativo al presente 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.

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

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.

Moneda de Denominación de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I Las Obligaciones Negociables Serie I Clase I estarán denominadas en Pesos.

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 Suscripción y/o en el Aviso de Resultados (la “**Fecha de Vencimiento Serie I Clase I**”).

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.

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.

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.

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.

Denominación Mínima de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I V/N \$ 1 (Pesos uno).

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*” de este Prospecto y que podrá ser informado en el Aviso de Resultados o en el Aviso de Suscripción, según corresponda (la “**Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables Serie I Clase I**”).

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.

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: (i) con anterioridad al inicio del Período de Difusión e informado en el Aviso de Suscripción; o (ii) 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*” de este 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%.

Precio de Emisión 100% del valor nominal.

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.

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.

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.

Periodo de Devengamiento de Intereses

de 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.

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.

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).

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

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.
Moneda de Denominación de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II	Las Obligaciones Negociables Serie I Clase II estarán denominadas en Dólares Estadounidenses.
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.
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 Suscripción y/o en el Aviso de Resultados (la “ Fecha de Vencimiento Serie I Clase II ”).
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.
Monto Mínimo de Suscripción de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II	V/N US\$ 100 (dólares estadounidenses cien) y múltiplos de V/N US\$ 1 (Dólares Estadounidenses uno) por encima de dicho monto.
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.
Denominación Mínima de las Obligaciones Negociables Serie I Clase II	V/N US\$ 1 (Dólares Estadounidenses uno).
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.

Amortización y Fechas de Pago de Amortización de las Obligaciones Negociable 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.

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.

Fechas de Pago de Intereses

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.

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.
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.
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 Pago de Amortización I Clase II de las Obligaciones Negociables y a la Fecha de Vencimiento Serie I Clase II, según corresponda.
Fecha de Cálculo Inicial	Corresponde al día de cierre del Período de Licitación.
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.

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: (i) con anterioridad al inicio del Período de Difusión e informada en el Aviso de Suscripción; o (ii) 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*” de este 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.

Precio de Emisión

100% del valor nominal.

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.

V. GARANTÍA

Las Obligaciones Negociables están garantizadas en un 100% por hasta la suma total de \$ 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), con más los intereses correspondientes, compensatorios pactados, accesorios y los gastos que razonablemente demande en conjunto el cobro de cualesquiera de los montos impagos bajo las obligaciones Negociables, incluidas las costas judiciales, Banco de Galicia y Buenos Aires S.A., como Entidad de Garantía autorizada por la CNV.

La garantía otorgada por Banco de Galicia y Buenos Aires S.A., es otorgada en carácter de liso, llano y principal pagador de las Obligaciones Negociables, con renuncia al beneficio de excusión y división, en este último caso, solo respecto de la Emisora, siendo las obligaciones de la Entidad de Garantía simplemente mancomunadas y por hasta la suma máxima indicada precedentemente y que se detallan en cada uno de los documentos que instrumentan las Garantía que se otorgan a tal efecto.

Naturaleza de la garantía: Garantía Común.

En caso de que la Emisora no cumpla con las obligaciones de pago conforme lo indicado en el presente Prospecto, la Entidad de Garantía responderá por cada incumplimiento dentro del plazo máximo de 5 (cinco) días hábiles del vencimiento del plazo correspondiente.

(i) Información sobre Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.

Banco de Galicia y Buenos Aires S.A. (“**Galicia**”) inició sus actividades como banco comercial en 1905 y fue constituida debidamente el 15 de julio de 1905. Fue inscripta el 21 de noviembre de 1905, bajo el N°4, Folio N°32 del Libro 20, Tomo A, ante el Registro Público de Comercio. La denominación anterior a “Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.” fue “Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.”. Según el estatuto social vigente, el plazo de duración de Galicia se extenderá hasta el día 30 de junio de 2100, a menos que este plazo sea prorrogado por la Asamblea Extraordinaria de Accionistas. Galicia, tiene su domicilio legal en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Su sede social se encuentra ubicada en Tte. Gral. J. D. Perón 430 (C1038AAI), Ciudad Autónoma de Buenos Aires. CUIT: 30-50000173-5. Teléfono: 6329-0000. Fax: 6329-6100 Correo Electrónico: relaciones.institucionales@bancogalicia.com.ar Sitio web: www.bancogalicia.com.ar.

Galicia es uno de los principales bancos privados de capitales nacionales del sistema financiero de la Argentina. A través de sus canales de distribución, asistidos y digitales, comercializa una amplia gama de productos y servicios financieros para personas y empresas en todo el país. Galicia define como focos estratégicos la experiencia del cliente y la transformación digital para alcanzar con eficiencia un exitoso crecimiento.

Asimismo, Galicia impulsa una gestión sustentable que se asienta en la convicción de que el negocio solo podrá desarrollarse en tanto se considere el impacto social y ambiental de sus operaciones. Esta responsabilidad se apoya en principios y valores que guían la conducta de los colaboradores de Banco Galicia, y se reflejan y concretan en políticas, prácticas y programas.

Las acciones de Galicia cotizaron en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires desde el año 1907 hasta abril de 2014, momento en el cual Grupo Financiero Galicia S.A. (“Grupo Financiero Galicia”), (“**GFG**”) adquirió el 100% del paquete accionario y solicitó el retiro de la oferta pública y la cancelación de la cotización de las acciones del Banco. También cotizó en el Nasdaq Stock Market de los EE.UU. de Norteamérica entre 1993 y 2000, año en que se produjo el canje de sus acciones por acciones de Grupo Financiero Galicia.

Grupo Financiero Galicia es una compañía holding de servicios financieros, controlada por un grupo accionario constituido por tres familias. Las acciones de Grupo Financiero Galicia cotizan actualmente en el Nasdaq Capital Market, en la BCBA y en la Bolsa de Comercio de Córdoba. La participación de GFG en Galicia constituye su principal activo.

Banco de Galicia y Buenos Aires S.A. fue autorizado como Entidad de Garantía por la CNV con fecha 3 de noviembre de 2021.

Información Financiera Seleccionada

El potencial inversor podrá acceder a información completa económica, financiera y societaria de Banco de Galicia y Buenos Aires S.A., publicada en CNV y el BCRA siguiendo los links que se indican a continuación:

<https://www.cnv.gov.ar/sitioWeb/Empresas>

http://www.bcr.gov.ar/SistemasFinancierosYdePagos/Entidades_financieras.asp

Información sobre Galicia, expresados en pesos argentinos al 30 de junio de 2025 (cifras expresadas en miles de pesos argentinos en moneda homogénea), publicados en AIF bajo ID #3368674:

- Activo: \$28.849.485.702
- Pasivo: \$23.361.875.435
- Patrimonio neto: \$5.487.610.267

Calificación de Riesgo

Galicia fue autorizado como Entidad de Garantía por la CNV con fecha 3 de noviembre de 2021.

La calificación de riesgo vigente, de fecha 13 de junio de 2025 (FIX SCR S.A., Agente de Calificación de Riesgo (Afiliada de Fitch Ratings) es:

- La Endeudamiento de Largo Plazo en AAA(arg), con Perspectiva Estable;
- Endeudamiento de Corto Plazo en A1+(arg).

Categoría AAA(arg): Implica la máxima calificación asignada por FIX en su escala de calificaciones nacionales del país. Esta calificación se asigna al mejor crédito respecto de otros emisores o emisiones del país.

Categoría A1(arg): Indica una muy sólida capacidad de pago en tiempo y forma de los compromisos financieros respecto de otros emisores o emisiones del mismo país. Cuando las características de la emisión o emisor son particularmente sólidas, se agrega un signo “+” a la categoría.

La calificación de riesgo se encuentra cargada en la AIF de Banco de Galicia y Buenos Aires S.A. bajo el número de ID #3377319 y en la AIF de la calificadora (en la Sección Calificaciones) bajo ID #3375669.

EMISORA



MADERO HARBOUR S.A.

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

Tel.: (+54911) 2437-7474

Correo electrónico: gabriela.rivera@maderoharbour.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: dcm@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: dcm@bancogalicia.com.ar

ASESORES LEGALES DE LA TRANSACCIÓN



TCA TANOIRA CASSAGNE

Juana Manso 205, Piso 7° (C1107CBE),

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Alejandro Ginevra
16.335.807
PRESIDENTE