

AVISO DE SUSCRIPCIÓN



MADERO HARBOUR S.A.

EMISORA

OBLIGACIONES NEGOCIABLES SERIE I CLASE 1 DENOMINADAS, A SER SUSCRIPTAS, INTEGRADAS Y PAGADERAS EN DÓLARES ESTADOUNIDENSES EN LA REPÚBLICA ARGENTINA (DÓLAR MEP), A UNA TASA DE INTERÉS FIJA, CON VENCIMIENTO A LOS 24 MESES DESDE LA FECHA DE EMISIÓN Y LIQUIDACIÓN

A SER EMITIDAS BAJO EL RÉGIMEN DE OFERTA PÚBLICA CON AUTORIZACIÓN AUTOMÁTICA POR SU MEDIANO IMPACTO POR UN VALOR NOMINAL DE HASTA US\$ 7.500.000 (DÓLARES ESTADOUNIDENSES SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL (O SU EQUIVALENTE EN OTRAS MONEDAS Y/O UNIDADES DE VALOR) (“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 obligaciones negociables simples (no convertibles en acciones) serie I clase I, denominadas, a ser suscriptas, integradas y pagaderas en Dólares Estadounidenses en la República Argentina (dólar mep), a una tasa de interés nominal anual fija, con vencimiento a los 24 meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación (según este término se define más adelante) (las “Obligaciones Negociables (Mediano Impacto) Serie I Clase I” o las “Obligaciones Negociables”, indistintamente) que serán emitidas bajo el Régimen de Oferta Pública con Autorización Automática por su Mediano Impacto, por un valor nominal de hasta US\$7.500.000 (Dólares Estadounidenses siete millones quinientos mil) (o su equivalente en otras monedas y/o unidades de valor).

Los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables se detallan en el prospecto de emisión de fecha 17 de noviembre 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 MEDIANO IMPACTO, DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN LA SECCIÓN XV 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 US\$7.500.000 (Dólares Estadounidenses siete millones quinientos mil) (o su equivalente en otras monedas y/o unidades de valor). El monto definitivo de emisión de las Obligaciones Negociables será determinado de conformidad con la sección “*Adjudicación. Determinación de la Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables (Mediano Impacto) Serie I Clase I*” del Prospecto y será informado mediante un aviso de resultados a ser

publicado en los Sistemas Informáticos de los mercados autorizados donde se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables (el “Aviso de Resultados”).

El valor nominal a ser emitido no podrá superar el Monto Máximo de Emisión y será determinado sobre la base del resultado del procedimiento de adjudicación de las Obligaciones Negociables detallado en las secciones “*Adjudicación. Determinación de la Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables (Mediano Impacto) Serie I Clase I*” del Prospecto e informado mediante el Aviso de Resultados.

- 3) **Organizador y Colocador: Balanz Capital Valores S.A.U.**, con domicilio en Av. Corrientes 316, Piso 3, Oficina 362, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina (At.: Juan Barros Moss / Santiago Giambruni; Tel.: (011) 5276-7010; e-mail: jbarrosmoss@balanz.com / sgiambruni@balanz.com / ib@balanz.com).
- 4) **Agente de Cálculo:** Madero Harbour S.A.
- 5) **Agente de Depósito Colectivo:** Caja de Valores S.A.
- 6) **Agente de Liquidación:** Balanz Capital Valores S.A.U.
- 7) **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”).
- 8) **Mecanismo de Colocación:** La colocación de las Obligaciones Negociables se realizará por subasta o licitación pública, a través del sistema informático de colocaciones primarias “SIOPEL” de propiedad de y operador por A3 Mercados 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, A3 Mercados).

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 dos (2) horas 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 calificados 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 terminación, 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 terminación, suspensión, modificación y/o prórroga podrán ser retiradas en cualquier momento anterior a la finalización del Período de Licitación Pública, sin penalidad alguna.

La Emisora podrá declarar desierto el proceso de colocación de las Obligaciones Negociables. Dicha circunstancia no otorgará responsabilidad alguna para la Emisora y/o el Colocador.



Todos los agentes autorizados (distintos del Colocador) (los “Agentes de A3 Mercados”) podrán ser habilitados para participar en la rueda de licitación pública del SIOPEL. Todos aquellos Agentes de A3 Mercados que cuenten con línea de crédito otorgada por el Colocador serán, a pedido de dichos Agentes de A3 Mercados, dados de alta en la rueda. Dicho pedido deberá ser realizado dentro del Día Hábil posterior al inicio del Período de Difusión y hasta las 15hs del último día de dicho período. Aquellos Agentes de A3 Mercados que no cuenten con línea de crédito deberán solicitar al Colocador la habilitación a la rueda hasta las 15 hs del último día del Período de Difusión, 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 calificados.

Ningún inversor calificado podrá presentar órdenes de compra cuyo Monto Solicitado (conforme se define más adelante) 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 calificado y fueran presentadas ante uno o más colocadores.

- 9) **Suscripción e Integración:** La suscripción e integración de las Obligaciones Negociables se realizará a través del sistema de compensación Clear, administrado por A3 Mercados 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 de A3 Mercados, 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 de A3 Mercados 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 de A3 Mercados 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 de A3 Mercados (en el caso órdenes de compra 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 calificados y Agentes de A3 Mercados deberá causar que los Dólares Estadounidenses suficientes para cubrir el valor nominal de las Obligaciones Negociables que le fueran adjudicadas (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 de A3 Mercados abierta en el sistema de compensación administrado por Clear e indicada por dicho Agente de A3 Mercados adjudicado en su correspondiente orden de compra (en el caso de órdenes de compra 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 de A3 Mercados, según fuera aplicable. Asimismo, cada Agente de A3 Mercados deberá de forma inmediata transferir dichas Obligaciones Negociables a la cuenta indicada por cada inversor calificado 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 calificados adjudicados con anterioridad al pago del precio de suscripción, en cuyo caso lo descripto en este punto podrá ser realizado con anterioridad a la correspondiente integración.

- 10) **Período de Difusión:** Comenzará el 18 de noviembre y finalizará el 19 de noviembre de 2025.
- 11) **Período de Licitación Pública:** Comenzará el 20 de noviembre de 2025 a las 10:00 hs y finalizará a las 16:15 hs.
- 12) **Fecha de Emisión y Liquidación:** Será el 26 de noviembre de 2025.
- 13) **Fecha de Integración:** Será en la Fecha de Emisión y Liquidación.
- 14) **Fecha de Vencimiento:** A los 24 meses desde la Fecha de Emisión y Liquidación. Será informada en el Aviso de Resultados.
- 15) **Moneda de Denominación:** Las Obligaciones Negociables (Mediano Impacto) Serie I Clase 1 estarán denominadas en Dólares Estadounidenses.
- 16) **Moneda de Pago:** Los pagos de las sumas de capital, servicios de intereses y demás sumas que correspondan bajo las Obligaciones Negociables (Mediano Impacto) Serie I Clase 1 serán realizados en Dólares Estadounidenses en la República Argentina (dólar mep). El Agente de Cálculo indicará los montos en Dólares Estadounidenses pagaderos en relación con las sumas de capital, servicios de interés y demás sumas que correspondan bajo éstas.



Conforme lo establecido en el artículo 4° de la Ley de Obligaciones Negociables, cualquier pago en virtud de las Obligaciones Negociables (Mediano Impacto) Serie I Clase 1 será realizado única y exclusivamente en Dólares Estadounidenses, no teniendo efecto cancelatorio ningún pago realizado en cualquier otra moneda que no fuera Dólares Estadounidenses, siendo de estricta aplicación lo establecido en el artículo 765 del Código Civil y Comercial de la Nación (el “CCCN”), conforme fuera modificado por el Decreto de Necesidad y Urgencia N°70/2023 (publicado en el Boletín Oficial el 21 de diciembre de 2023) (el “Decreto 70”).

En caso de que recobre vigencia el artículo 765 del CCCN conforme la redacción previa al dictado del Decreto 70, la Emisora renuncia a liberarse de sus obligaciones de pago dando el equivalente en moneda de curso legal, no teniendo efecto cancelatorio ningún pago realizado en cualquier otra moneda que no fuera Dólares Estadounidenses.

Sin perjuicio de ello, si en cualquier fecha de pago de intereses y/o de capital con respecto a las Obligaciones Negociables, la Sociedad no tuviera acceso a Dólares Estadounidenses como resultado de una restricción o prohibición legal impuesta en Argentina, la Sociedad empleará cualquier mecanismo lícito a su sola opción para la adquisición de Dólares Estadounidenses

17) Moneda y Forma de Integración: Las Obligaciones Negociables (Mediano Impacto) Serie I Clase 1 serán suscriptas e integradas en efectivo, en Dólares Estadounidenses en la República Argentina (dólar mep) en o antes de la Fecha de Emisión y Liquidación por los inversores calificados adjudicados con las cantidades de Dólares Estadounidenses suficientes para cubrir el valor nominal que le fuera adjudicado de Obligaciones Negociables (Mediano Impacto) Serie I Clase 1. Los inversores calificados suscriptores de órdenes de compra de Obligaciones Negociables (Mediano Impacto) Serie I Clase 1 que hubieran sido adjudicadas, deberán integrar el Monto a Integrar correspondiente a las Obligaciones Negociables (Mediano Impacto) Serie I Clase 1 efectivamente adjudicadas, en Dólares Estadounidenses en la República Argentina (dólar mep) en la Fecha de Emisión y Liquidación, mediante: (i) transferencia electrónica del correspondiente precio a la cuenta que se indique en la correspondiente orden de compra y/o (ii) débito del correspondiente precio de la cuenta del suscriptor que se indique en la correspondiente orden de compra.

18) Denominación Mínima: V/N US\$ 1 (Dólares Estadounidenses uno).

19) Monto Mínimo de Suscripción: V/N US\$ 100 (Dólares Estadounidenses cien) y múltiplos de V/N US\$ 1 (Dólares Estadounidenses uno) por encima de dicho monto.

20) Unidad Mínima de Negociación: V/N US\$ 1 (Dólares Estadounidenses uno) y múltiplos de V/N US\$ 1 (Dólares Estadounidenses uno) por encima de dicho monto.

21) Amortización y Fechas de Pago de Capital: La amortización de las Obligaciones Negociables (Mediano Impacto) Serie I Clase 1 será en 4 (cuatro) pagos, conforme surge a continuación: (i) 25% a los 15 (quince) meses de la Fecha de Emisión y Liquidación; (ii) 25% a los 18 (dieciocho) meses de la Fecha de Emisión y Liquidación; (iii) 25% a los 21 (veintiún) meses de la Fecha de Emisión y Liquidación; y (iv) 25% restante en la Fecha de Vencimiento.

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

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

23) Tasa de Interés: Las Obligaciones Negociables (Mediano Impacto) Serie I Clase 1 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 (Mediano Impacto) Serie I Clase 1 detallado en la sección “Adjudicación. Determinación de la Tasa de Interés de las Obligaciones Negociables (Mediano Impacto) Serie I Clase 1” del Prospecto e informado a través del Aviso de Resultados.

Se aclara a los inversores calificados que la Tasa de Interés podrá ser igual 0,00%. En ese caso, las Obligaciones Negociables (Mediano Impacto) Serie I Clase 1 podrían no devengarse intereses.

24) Adjudicación. Determinación de la Tasa de Interés: Tan pronto como sea posible luego de finalizado el Período de Licitación Pública, órdenes de compra recibidas de las Obligaciones Negociables (Mediano Impacto) Serie I Clase 1 serán ordenadas en forma ascendente en SIOPEL sobre

la base de la Tasa Solicitada. En caso de que la Emisora decidiera adjudicar las Obligaciones Negociables (Mediano Impacto) Serie I Clase 1, determinará el monto efectivo a emitir de Obligaciones Negociables (Mediano Impacto) Serie I Clase 1 y la Tasa de Interés, expresada como porcentaje anual truncado a dos decimales. La determinación del monto de Obligaciones Negociables (Mediano Impacto) Serie I Clase 1 y la Tasa de Interés, será realizada mediante el sistema denominado “subasta o licitación pública” a través del SIOPEL.

Todas las órdenes de compra con Tasa Solicitada inferior a la Tasa de Interés serán adjudicadas en su totalidad a la Tasa de Interés.

Todas las órdenes de compra con Tasa Solicitada igual a la Tasa de Interés serán adjudicadas en su totalidad a la Tasa de Interés, pero en caso de sobresuscripción, a prorrata sobre la base del monto solicitado y sin excluir ninguna orden de compra. Si como resultados de los prorrateos, la cantidad a asignar a una orden fuera un monto que incluya decimales por debajo de US\$ 0,50 el monto asignado será el importe entero inferior, y si fuera un monto que incluya decimales iguales o por encima de US\$ 0,50 el monto asignado será el importe entero superior. Si como resultado de los prorrateos el monto a asignar a una orden de compra fuera menor al Monto Mínimo de Suscripción, a esa orden no se la asignaran Obligaciones Negociables (Mediano Impacto) Serie I Clase 1 y el monto no asignado a tal orden será distribuidos entre las demás ordenes con Tasa Solicitada igual a la Tasa de Interés.

Todas las órdenes de compra con Tasa Solicitada mayor a la Tasa de Interés no serán adjudicadas.

Los inversores calificados que presenten órdenes de compra podrán limitar el Monto Solicitado en sus órdenes de compra a un porcentaje máximo del valor nominal total de las Obligaciones Negociables (Mediano Impacto) Serie I Clase 1 a emitirse (el “Porcentaje Máximo”). Dicho Porcentaje Máximo deberá ser detallado por cada inversor calificado interesado en su respectiva orden de compra. Para la adjudicación final de las Obligaciones Negociables (Mediano Impacto) Serie I Clase 1 se tomará en consideración: (i) el monto que resulte de aplicar el Porcentaje Máximo al monto de Obligaciones Negociables (Mediano Impacto) Serie I Clase 1 que decida emitir la Emisora, y (ii) el monto nominal previsto en la orden de compra solicitada; el que sea menor.

25) 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 serán informadas en el Aviso de Resultados. La última Fecha de Pago de Intereses será el mismo día de la Fecha de Vencimiento.

26) Pago de Servicios de Interés y Amortización: Los pagos a ser realizados en las Fechas de Amortización y Fechas de Pago de 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.

Si una fecha de pago no fuera un Día Hábil, el pago deberá hacerse el Día Hábil inmediato *posterior*, salvo que ese día caiga después de la Fecha de Vencimiento, caso en el cual el pago deberá hacerse el Día Hábil inmediato anterior.

En el caso de que el día en el que debe realizarse el pago sea un día que no tenga numeración correspondiente en el mes calendario que corra (por ejemplo, el día 29 de febrero en un año no bisiesto), ese pago deberá realizarse el último Día Hábil de ese mes calendario.



Cualquier pago adeudado bajo las Obligaciones Negociables efectuado en dicho Día Hábil inmediatamente *posterior* tendrá la misma validez que si hubiera sido efectuado en la fecha en la cual vencía el mismo, y no se devengarán intereses durante el período comprendido entre dicha fecha de pago y el Día Hábil inmediato posterior. En caso de que la última Fecha de Pago de Intereses y la Fecha de Vencimiento no fuera un Día Hábil, dado que el pago será el Día Hábil anterior, se devengarán intereses durante el período comprendido entre la fecha de pago inmediatamente anterior y su efectivo pago.

27) Período 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. El último Período de Devengamiento de Intereses será el comprendido entre la Fecha de

Pago de Intereses inmediatamente anterior a la Fecha de Vencimiento y la Fecha de Vencimiento, incluyendo el primer día y excluyendo el último día.

28) Base de Cálculo de los Intereses: Para el cálculo de los intereses de las Obligaciones Negociables se considerará la cantidad real de días transcurridos y un año de 365 días (cantidad real de días transcurridos/365).

29) Destino de los Fondos: El producido neto de la colocación de Obligaciones Negociables será destinado por la Emisora a los destinos previstos en el artículo 36 de la Ley 23.576, a efectos de obtener tratamiento fiscal beneficioso aplicable a dichos valores.

La Emisora aplicará el 100% del producido neto de la colocación de las 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*.

30) Listado y Negociación: La Emisora solicitará el listado de las Obligaciones Negociables en BYMA y su negociación en A3 Mercados.

31) Garantía: Fianza Personal.

32) Forma: Las Obligaciones Negociables serán documentadas por un certificado global permanente 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.

33) 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 30 y no más de 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.

34) Evento de Incumplimiento: Se considerará Evento de Incumplimiento aplicable a la emisión de las Obligaciones Negociables falta de pago de los servicios de capital e intereses cuando el mismo resulte vencido y exigible, sea total o parcial, y dicha falta no hubiera sido subsanada dentro del plazo de 30 (treinta) días desde su vencimiento.

Si ocurriera y se mantuviera vigente el Evento de Incumplimiento, los tenedores de las Obligaciones Negociables que representen como mínimo el 25% del monto de capital total en circulación, mediante la Asamblea de Tenedores, podrán declarar inmediatamente el Evento de Incumplimiento y el consecuente vencimiento y exigibilidad anticipada del capital e intereses adeudados. Esta declaración se realizará mediante envío de aviso por escrito a la Emisora. Luego de dicha declaración, el capital de las Obligaciones Negociables declarado vencido y los intereses correspondientes vencerán y serán exigibles de inmediato.

A partir de la declaración formal del Evento de Incumplimiento y la consecuente caducidad de los plazos, cualquier Tenedor de las Obligaciones Negociables tendrá la facultad de ejecutar la Fianza.

Para la ejecución de la Fianza Personal, el Tenedor deberá solicitarle a Balanz Capital Valores S.A.U. la entrega de una copia certificada de la Fianza Personal y proceder a la ejecución directa de la Fianza.

- 35) 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 de A3 Mercados. 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.

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

- 37) Jurisdicción:** Toda controversia que se suscite entre la Sociedad, los tenedores de las Obligaciones Negociables, cualquier persona que intervenga en cualquier carácter en la colocación y suscripción de las Obligaciones Negociables y cualquier tercero con relación a lo previsto en el Prospecto, su existencia, validez, calificación, interpretación, alcance, cumplimiento o resolución se podrá someter a la jurisdicción del Tribunal Arbitral de A3 Mercados. 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 no exclusiva del Tribunal Arbitral de A3 Mercados o el que se cree en el futuro de conformidad con el artículo 29 de la Ley de Mercado de Capitales o bien a la de los juzgados de primera instancia en lo comercial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 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 competente.

OFERTA PÚBLICA AUTOMÁTICA EFECTUADA EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY N° 26.831, LOS DECRETOS N° 1087/93 Y N° 1023/13 Y LA SECCIÓN XV DEL CAPÍTULO V DEL TÍTULO II DE LAS NORMAS DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES. LA OFERTA Y POSTERIOR NEGOCIACIÓN SECUNDARIA SE ENCUENTRA DIRIGIDA EXCLUSIVAMENTE A INVERSORES CALIFICADOS. 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 MEDIANO IMPACTO”. LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES NO HA EMITIDO JUICIO SOBRE LA OFERTA NI SOBRE LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTE DOCUMENTO NI SOBRE CUALQUIER OTRA INFORMACIÓN PUBLICADA POR LA EMISORA, EL COLOCADOR O CUALQUIER OTRO INTERVINIENTE EN LA EMISIÓN. LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTABLE, FINANCIERA Y ECONÓMICA, ASÍ COMO DE TODA OTRA INFORMACIÓN SUMINISTRADA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ES EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN DE LA EMISORA, Y EN LO QUE LES ATAÑE, EL ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN, AUDITORES, 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 DOCUMENTO CONTIENE, INFORMACIÓN VERAZ Y SUFICIENTE Y ACTUALIZADA, A LA FECHA DE SU PUBLICACIÓN, SOBRE TODO HECHO RELEVANTE QUE PUEDA AFECTAR LA SITUACIÓN PATRIMONIAL, ECONÓMICA Y FINANCIERA DE LA EMISORA Y DE TODA AQUELLA QUE DEBA SER DE CONOCIMIENTO DE LOS INVERSORES CALIFICADOS CON RELACIÓN A LA PRESENTE EMISIÓN, CONFORME A LAS NORMAS VIGENTES.

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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Amf", is located in the upper left quadrant of the page.

EMISORA



MADERO HARBOUR S.A.

Julieta Lanteri 1775, Dique 1, Puerto Madero,
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
República Argentina

ORGANIZADOR Y COLOCADOR

BALANZ

BALANZ CAPITAL VALORES S.A.U.

Av. Corrientes 316, Piso 3°, Of. 362
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
República Argentina

ASESORES LEGALES DE LA TRANSACCIÓN



TCA TANOIRA CASSAGNE

Juana Manso 205, Piso 7 (C1107CBE),
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

La fecha de este Aviso de Suscripción es 17 de noviembre de 2025.

Subdelegado – ALEJANDRO
GINEVRA

MADERO HARBOUR S.A.