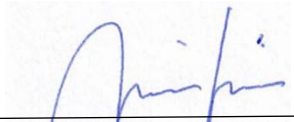


AVISO DE EMISIÓN

En cumplimiento del artículo 10 de la Ley N° 23.576 (y sus modificatorias) se informa por el presente que **MADERO HARBOUR S.A.** (la “Emisora”, la “Sociedad”, indistintamente) ha dispuesto la emisión de las: (i) obligaciones negociables simples (no convertibles en acciones) serie I clase I denominadas, integradas y pagaderas en pesos argentinos (“Pesos”), a una tasa de interés nominal anual variable, con vencimiento a los 24 (veinticuatro) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación (según término se define más adelante) (las “Obligaciones Negociables Serie I Clase I”); y (ii) obligaciones negociables simples (no convertibles en acciones) serie I clase II denominadas en dólares estadounidenses (“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 bajo el Régimen de Oferta Pública con Autorización Automática por su Bajo Impacto por un valor nominal en conjunto 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 y/o unidades de valor). A continuación, se informan los datos de la emisión de las Obligaciones Negociables: **a) Aprobaciones societarias:** La emisión de las Obligaciones Negociables fue resuelta y autorizada por la Asamblea Extraordinaria de Accionistas de fecha 4 de agosto de 2025 y por reunión de Directorio de fecha 4 de agosto de 2025. Los términos y condiciones definitivos de la emisión fueron resueltos por Acta de Subdelegados de fecha 9 de octubre de 2025. **b) Datos de la Sociedad:** Madero Harbour S.A., cuenta con su sede social sita en Lola Mora 421, Piso 3°, Oficina 304, CABA. Fue constituida el 2 de noviembre de 1992 bajo instrumento privado e inscripta en fecha 13 de noviembre de 1992 ante la Inspección General de Justicia bajo el N° 11014, Libro 112, Tomo A– de Sociedades Anónimas. La Sociedad tiene un plazo de duración de 99 años a partir de su inscripción en el Registro Público de Comercio, es decir hasta el 2091. **c) Objeto social de la Sociedad:** De conformidad con el Estatuto de la Sociedad: *“Inmobiliarias: Mediante la adquisición, venta, permuta, fraccionamiento, explotación y arrendamiento de inmuebles urbanos y rurales, incluso las comprendidas en las leyes y reglamentos sobre propiedad horizontal y constitución sobre los mismos derechos reales. Constructora: Mediante la construcción por cuenta propia o de terceros de galerías, casas habitación urbanas y rurales, casas de departamentos, oficinas, negocios, cocheras, depósitos y demás usos, formar consorcios y realizar construcciones para los mismos, ya sea por contrato con profesionales del ramo o por administración, administrar las obras en construcción y las ya terminadas por cuenta del o de los consorcios o por cuenta propia, presentar planos y proyectos, intervenir en licitaciones de obras, hacerse cargo de obras comenzadas y realizar todos los trabajos atinentes al ramo de construcciones. Importación y Exportación: Mediante la compra y venta, comercialización y distribución por cuenta propia o de terceros, de toda clase de materiales, mercaderías, herramientas y productos, vinculados a la industria de la construcción, equipamiento o decoración de inmuebles. Financiera: Mediante toda clase de operaciones financieras, incluso el aporte de capitales a empresas o sociedades financieras, incluso el aporte de capitales a empresas o sociedades constituidas o a constituirse, para negocios realizados o a realizarse, financiación de negocios en general, compraventa de títulos, acciones y otros valores mobiliarios, públicos o privados, prestamos con o sin garantía a corto plazo para la financiación de las operaciones relacionadas con su objeto social. A tal final la sociedad podrá formalizar todos los contratos inclusive el de fideicomiso (Ley 24.441) ya sea por escritura pública o por cualquier otro instrumento público y privado y demás documentos que fueran menester para el mejor cumplimiento del objeto social antes referido. La sociedad podrá desarrollar actividades antes descriptas también para realizar y explotar cualquier obra pública por concesión o licitación y toda actividad inmobiliaria por si, integrando unión transitoria de empresas o asociada a otras empresas cualquier forma de colaboración empresarial”.* **d) Actividad principal de la Sociedad:** Desarrollos Inmobiliarios. **e) Capital Social:** \$6.000.000 (Pesos seis millones) representado por seis mil acciones ordinarias al portador de mil Pesos valor nominal cada una. **f) Patrimonio Neto:** \$ 133.210.617.328 (Pesos Ciento treinta y tres doscientos diez millones seiscientos diecisiete mil trescientos veintiocho) **g) Monto y moneda de emisión:** (i) Las Obligaciones Negociables Serie I Clase I están denominadas en Pesos y serán ofrecidas por un valor nominal de hasta \$1.500.000.000 (Pesos mil quinientos millones) ampliable a \$3.500.000.000 (Pesos tres mil quinientos millones) (o su equivalente en otras monedas y/o unidades de valor) en conjunto con las Obligaciones Negociables Serie I Clase II. (ii) Las Obligaciones Negociables Serie I Clase II están denominadas en Dólares Estadounidenses y serán ofrecidas por un valor nominal de hasta \$1.500.000.000 (Pesos mil quinientos millones) ampliable a \$3.500.000.000 (Pesos tres mil quinientos millones) (o su equivalente en otras monedas y/o unidades de valor) en conjunto con las Obligaciones Negociables Serie I Clase I. **h) Garantía:** Las Obligaciones Negociables están garantizadas por Banco de Galicia y Buenos Aires S.A. por hasta el 100%, en su carácter de Entidad de Garantía autorizada por la CNV, quien asumirá el carácter de liso, llano y principal pagador de las Obligaciones Negociables Serie I con renuncia al beneficio de excusión y división, éste último caso solo respecto de la Emisora. **i) Fecha de Emisión y Liquidación:** Será dentro

de los 3 (tres) días hábiles siguientes de concluido el Período de Licitación o aquella otra fecha posterior conforme se informe en el aviso de suscripción a publicar los sistemas de información de los mercados autorizados donde se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables y que podrá ser publicado en la Autopista de Información Financiera. **j) Fecha de Vencimiento:** Para las Obligaciones Negociables Serie I Clase I será en la fecha en que se cumplan 24 (veinticuatro) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación. Y, para las Obligaciones Negociables Serie I Clase II, la Fecha de Vencimiento será en la fecha que se cumplan 24 (veinticuatro) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación. Las mismas serán informadas en el aviso de suscripción y/o en el aviso de resultados. **k) Condiciones de amortización:** Las Obligaciones Negociables Serie I Clase I serán amortizadas trimestralmente en 3 (tres) pagos: 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 Obligaciones Negociables Serie I Clase II serán amortizadas trimestralmente en 3 (tres) pagos: (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 II. **l) Tasa de Interés:** (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 en el Prospecto) más el Margen Aplicable que podrá ser licitado conforme se indica en la Sección “*Margen Aplicable*” del Prospecto y que podrá ser informado en el aviso de resultados o en el aviso de suscripción, según corresponda. 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 Sociedad: (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*” del Prospecto e informado a través del aviso de resultados que surja del procedimiento de subasta o licitación pública. **m) Obligaciones Negociables emitidas por la Sociedad con anterioridad:** La Sociedad emitió bajo el Régimen PyME CNV Garantizada de la CNV, en fecha 5 de diciembre de 2024, las obligaciones negociables serie I clase I por un valor nominal de \$4.000.000.000, cuyo vencimiento operará el 5 de diciembre de 2026. **n) Deudas con privilegios o garantías:** Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad poseía deudas con privilegios o garantías por un monto de U\$S 7.000.000 (Dólares estadounidenses siete millones).

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



ALEJANDRO GINEVRA
PRESIDENTE
MADERO HARBOUR S.A.