

AVISO DE SUSCRIPCIÓN

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

REGISTRADO EN LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES BAJO EL N° 1403



IEB S.A.
Sociedad Gerente (N° 58 de CNV) y Organizador de la Emisión



Banco de Valores S.A.
Sociedad Depositaria (N° 6 de CNV) y Organizador de la Emisión



INVERTIR EN BOLSA S.A.
Agente Colocador Principal



Banco de Valores S.A.
Organizador de la Colocación



PUERTO
NIZUC

Nueva Marinas de Hudson Inversora S.
Desarrollador

EMISIÓN DE CUOTAPARTES CLASE ÚNICA POR UN VALOR NOMINAL DE \$ 10.000.000.000 (PESOS DIEZ MIL MILLONES).

Invertir en Bolsa S.A. y Banco Valores S.A. (los “Agentes Colocadores”) llevarán a cabo la colocación de las cuotapartes (las “Cuotapartes”) por oferta pública, de conformidad con la Sección I, Capítulo IV, Título VI y el Título XII, de las normas de la Comisión Nacional de Valores (las “Normas de la CNV”), y la Ley 26.831 de Mercado de Capitales, las cuales serán emitidas por el fondo común de inversión “Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Puerto Nizuc” (el “Fondo”), cuya oferta pública fue aprobada por la Comisión Nacional de Valores (la “CNV”) mediante Resolución de Directorio N° RESFC-2023-22383-APN-DIR#CNV de fecha 9 de agosto de 2023, actuando IEB S.A. como sociedad gerente (la “Gerente”) y Banco de Valores S.A. como sociedad depositaria (la “Depositaria”) y, conjuntamente con la Gerente, los “Organizadores de la Emisión”), de conformidad con la Ley N° 24.083, de Fondos Comunes de Inversión, conforme la misma fuera modificada y/o complementada. El prospecto del Fondo de fecha 21 de septiembre de 2023 (el “Prospecto”) ha sido publicado en su versión resumida en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (la “BCBA”) en virtud del ejercicio de la facultad delegada por Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (“BYMA”) a la BCBA (el “Boletín Diario de BCBA”) y en la Autopista de Información Financiera de la CNV (la “AIF”). Se ha solicitado autorización para que las Cuotapartes listen en BYMA y se negocien en el Mercado Abierto Electrónico S.A. (“MAE”). Los términos y condiciones de la emisión se encuentran descriptos en el Prospecto y en el reglamento de gestión del Fondo (el “Reglamento”, conjuntamente con el Prospecto los “Documentos del Fondo”) que obra como Anexo I al Prospecto.

Todos los términos en mayúscula que no estén definidos en el presente, tienen el significado que a ellos se les asigna en los Documentos del Fondo.

- 1) **Gerente:** IEB S.A. con domicilio en Av. Del Libertador 498, Piso 10°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina (Teléfono +54 11 5032-2863), e-mail: contactoweb@iebfondos.com.ar, sitio web www.iebfondos.com.ar (At: Marisa Yapur, e-mail: myapur@iebfondos.com.ar).
- 2) **Depositaria:** Banco de Valores S.A., con domicilio en Sarmiento 310, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina (Teléfono 11 4323-6900), e-mail: info@valo.ar, sitio web valo.ar (At: Julián Montoya, e-mail: jmontoya@valo.ar y e Ilan Inmventarza, e-mail: iimventarza@valo.ar).
- 3) **Agentes Colocadores:** Banco de Valores S.A. (el “Organizador de la Colocación”) e Invertir en Bolsa S.A., con domicilio en Av. del Libertador 498, Piso 7°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina (Teléfono 11 5353-5500), e-mail: corporate@grupoieb.com.ar (At: Sebastián Money, e-mail: smoney@grupoieb.com.ar) (el “Agente Colocador Principal”) y junto con Banco de Valores S.A. los “Agentes Colocadores”). Los restantes agentes miembros de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. interesados en participar en la subasta deberán solicitar a Banco de Valores S.A. (a través de los siguientes

datos de contacto: (i) Julián Montoya, e-mail: jmontoya@valo.ar y (ii) Ilan Imventarza, e-mail: iimventarza@valo.ar) la habilitación a la rueda antes de la finalización del Periodo de Difusión, a efectos dar cumplimiento a las obligaciones que les corresponden en materia de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, y deberán presentar una declaración jurada a los Agentes Colocadores respecto del cumplimiento de sus obligaciones, a efectos de proteger la integridad de la colocación.

- 4) **Periodo de Difusión:** Comenzará el 22 de septiembre de 2023 y finalizará el 28 de septiembre de 2023.
- 5) **Periodo de Subasta:** Comenzará el 29 de septiembre de 2023 a las 10 hs. y finalizará el 17 de octubre de 2023 a las 16 hs., bajo la modalidad “abierta”), en el cual se recibirán las solicitudes de suscripción de las Cuotapartes (en adelante, las “**Solicitudes de Suscripción**”), las que revestirán el carácter de vinculantes.
- 6) **Fecha de Integración, Liquidación y Emisión:** Será el 19 de octubre de 2023.
- 7) **Terminación, suspensión y/o prórroga del Periodo de Difusión o Subasta Pública:** El Periodo de Difusión y el Periodo de Subasta podrán ser ampliados, prorrogados o suspendidos por la Gerente, debiendo dicha circunstancia darse a conocer en la AIF y en el sistema de información del BYMA y cualquier otro mercado en el que se listen y/o negocien las Cuotapartes, con antelación a la finalización del período respectivo. La ampliación, prórroga o suspensión del Periodo de Subasta no afectará los derechos de los inversores que hubieran presentado Solicitudes de Suscripción, pudiendo los mismos retirar dichas Solicitudes de Suscripción sin penalización alguna.
- 8) **Solicitudes de Suscripción:** Los inversores interesados en la suscripción de las Cuotapartes deberán enviar Solicitudes de Suscripción a los Agentes Colocadores en forma escrita, por fax y por correo electrónico, de conformidad con el modelo que oportunamente los Agentes Colocadores y la Gerente dispongan. Excepcionalmente, y a su solo criterio, los Agentes Colocadores podrán aceptar Solicitudes de Suscripción por teléfono, debiendo las mismas luego presentadas en forma escrita. Las Solicitudes de Suscripción recibidas por los Agentes Colocadores serán ingresadas al sistema Colocaciones Primarias de Bolsas y Mercados Argentinos S.A.
- 9) **Valor nominal:** Por V/N de \$10.000.000.000 (Pesos diez mil millones). En caso de que las Solicitudes de Suscripción no alcancen ese importe, las Solicitudes de Suscripción efectuadas serán resueltas en forma automática
- 10) **Plazo:** La duración del Fondo será de 10 (diez) años desde la Fecha de Emisión y Liquidación, con posibilidad de prórroga.
- 11) **Distribución de utilidades:** Anualmente, dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles de presentados ante la CNV los estados contables anuales auditados y, asimismo, aprobados por una asamblea de cuotapartistas, la Gerente, siempre que en tales estados contables hubiere utilidades realizadas y líquidas, podrá, a su exclusivo criterio y observando el cumplimiento del Plan de Inversión, efectuar distribución de utilidades a los cuotapartistas. A tal efecto la Gerente deberá contar con dictamen favorable emitido por los Auditores y certificado por el consejo profesional correspondiente relativo a la existencia de tales utilidades líquidas y la procedencia de la distribución. La distribución de utilidades no deberá alterar la consecución de los objetivos y políticas de inversión del Fondo. La resolución de directorio de la Gerente de distribuir utilidades deberá ser publicada en AIF.

Resuelta la distribución, la Gerente deberá publicar un aviso en la AIF y publicará en los sistemas de información de los mercados donde listen o se negocien las Cuotapartes, con una anticipación no menor a 5 (cinco) Días Hábiles, indicando el monto a distribuir en tal concepto y la fecha de pago de las mismas. En tal ocasión, todo cuotapartista tendrá derecho a percibir, a través de Caja de Valores S.A., un monto equivalente al porcentaje de las utilidades a cobrar que representa su participación sobre el total de Cuotapartes emitidas. Los excedentes no distribuidos a los Cuotapartistas serán reinvertidos por la Gerente o bien utilizados para el pago de gastos del Fondo.
- 12) **Amortizaciones y utilidades:** Una vez iniciada la liquidación del Fondo y, luego de cancelados los pasivos, el remanente, si lo hubiere, neto de gastos, impuestos y costos, se distribuirá a los cuotapartistas en concepto de amortización y, en su caso, utilidades, todo ello en la fecha que a su exclusivo criterio determine la Gerente.
- 13) **Pago de las Cuotapartes:** Las distribuciones de utilidades y amortizaciones a los cuotapartistas serán efectuadas en Pesos. En los supuestos contemplados en los puntos c.i) y c.v) del Artículo XIX del Reglamento, la Gerente procederá a efectuar los pagos de amortizaciones a los Cuotapartistas en especie con bienes que integren el patrimonio del Fondo.

Ningún cuotapartista podrá solicitar el adelanto de las fechas de reembolso del capital de las Cuotapartes ni la distribución de utilidades

Los derechos de los cuotapartistas estarán limitados al patrimonio del Fondo, que será la única fuente de pago de las Cuotapartes. En ningún caso debe interpretarse que la Gerente o la Depositaria otorgan, con su propio patrimonio, garantía alguna de rentabilidad y/o recupero del capital invertido por los cuotapartistas.
- 14) **Denominación mínima y unidad mínima de negociación:** \$1 (Pesos uno).
- 15) **Calificaciones de Riesgo:** Las Cuotapartes han sido calificadas como FI3-(arg) Perspectiva Estable por FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo, conforme se desprende del informe de calificación de fecha 28 de julio de 2023.

Categoría FI3(arg): Fondos que demuestran, en la opinión de FIX, razonables estándares para cumplir en el largo plazo con los objetivos de inversión del Fondo, considerando la capacidad de gestión de la Administradora y las características del Fondo.

Los signos ‘+’ o ‘-’ pueden ser agregados a las calificaciones para indicar la posición relativa dentro de una categoría de calificación. Estos sufijos no aplican en la categoría ‘FI1+’, ‘FI1’ y ‘F5’.

- 16) **Precio de Suscripción:** A la par.
- 17) **Moneda de Integración:** Pesos.
- 18) **Monto de Suscripción:** El monto mínimo de suscripción de las Cuotapartes es de \$ 1.000.000 (Pesos un millón) y, por encima de dicho valor, por múltiplos de \$ 1 (Pesos uno), no teniendo un monto máximo de suscripción.
- 19) **Mecanismo de adjudicación:** Las Solicitudes de Suscripción serán adjudicadas por el sistema Colocaciones Primarias de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. respetando su orden cronológico en un único tramo, hasta llegar al monto máximo de emisión. La primera Solicitud de Suscripción que alcance el monto máximo de emisión será adjudicada parcialmente hasta el importe que complete el mismo.
- 20) **Negociación y listado:** Se ha solicitado autorización para el listado y/o negociación de las Cuotapartes en BYMA, la cual será necesaria para que las mismas sean listadas y el MAE, pudiendo solicitarse autorización para el listado y/o negociación en otros Mercados.
- 21) **Comisión de Colocación:** La comisión que los Agentes Colocadores percibirán del Fondo por su tarea es de 2% (dos por ciento) del valor nominal de las Cuotapartes colocadas, más I.V.A. Banco de Valores S.A. percibirá una comisión de organización de la colocación equivalente al 0,10% calculado sobre los montos suscriptos e integrados, más I.V.A. Finalmente, se ha fijado una comisión de organización de la emisión equivalente al 0,50% de los montos suscriptos e integrados, más I.V.A., que será distribuida en partes iguales entre la Gerente y la Depositaria. Todas las comisiones referidas serán pagaderas con el producido de la colocación de las Cuotapartes. Sin perjuicio de ello, los agentes de negociación y agentes de liquidación y compensación que hubieran recibido Solicitudes de Suscripción podrían imponer comisiones a los inversores que les hubieran cursado dichas Solicitudes de Suscripción, de las cuales ni la Gerente, ni la Depositaria serán responsables.
- 22) **Forma:** Las Cuotapartes están representados por un certificado global permanente depositado en Caja de Valores S.A. (“CVSA”). Los Cuotapartistas renuncian al derecho a exigir la entrega de láminas individuales. Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo, conforme al Régimen para la Compra de Títulos Valores Privados, Ley N° 20.643, encontrándose habilitada la CVSA para cobrar aranceles a los depositantes, que éstos podrán trasladar a los tenedores de las Cuotapartes.

La información incluida en el presente Aviso de Suscripción es parcial y se encuentra referida a, y deberá ser completada con, la información contenida en los Documentos del Fondo, los cuales se encuentran a disposición de los interesados en su versión impresa, en el horario habitual de la actividad comercial, en el domicilio y página web del (i) Gerente; (ii) Depositante, y (iii) los Agentes Colocadores, y en su versión electrónica, en el sitio web de la CNV, <http://www.cnv.gob.ar>, ítem: “Información Financiera” y en el sitio web de BYMA y del MAE. Los interesados deberán considerar cuidadosamente la información contenida en los Documentos del Fondo antes de tomar una decisión de suscribir Cuotapartes.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 21 de septiembre de 2023.

Ximena Sumaria

Ximena Sumaria
Autorizada