

Acta de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria N° 1

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 29 días del mes de abril de 2024, siendo las 15:05 hs, se constituye legalmente en Av. Del Libertador 498, Piso 7°, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Cuotapartistas del fondo común de inversión “*Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Puerto Nizuc*” (el “Fondo”). La misma ha sido válidamente convocada por el Directorio de IEB S.A. (la “Gerente”), y, asimismo, se ha publicitado su convocatoria conforme el Reglamento de Gestión del Fondo y las normas legales y reglamentarias aplicables.

La asamblea es presidida por el Dr. Marcelo Rafael Tavarone, en carácter de apoderado de la Gerente. El Sr. Presidente informa que lo asisten a los fines de llevar adelante este acto, el Sr. Manuel Eduardo Herrera en su carácter de Director titular de la Gerente y el Sr. Gastón Alemán, consultor del Fideicomiso Marinas del Plata en lo que se refiere al desarrollo comercial de Puerto Nizuc.

Asimismo, asisten el Dr. Emanuel Lopez Sena en representación de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”), Diego Eduardo Adel Vazquez en representación de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. y Federico Rubén Pedicino y Macarena Ruiz en representación de Banco de Valores S.A., sociedad depositaria del Fondo.

El Presidente, luego de corroborar la existencia de quórum suficiente, declara abierta la reunión y se pasa a tratar el primer punto del orden del día:

1. Designación de dos cuotapartistas para firmar el acta. El Sr. Presidente mociona para proponer para la firma del acta de la reunión a los Sres. Lucas Ledesma Padilla y Alan Bellatti, en su carácter de representantes de los respectivos cuotapartistas. Puesto a consideración, por unanimidad se resuelve aprobar la moción. A continuación, se pasa a considerar el siguiente punto del orden del día.

2. Tratamiento y aprobación, en su caso, del grado de avance del Plan de Inversión y la evolución y perspectivas de las Inversiones Elegibles del Fondo.

Retoma la palabra el Sr. Presidente de la Sociedad Gerente y procede a ceder la palabra a Eduardo Herrera, director de la Gerente, para que informe acerca de los principales avances logrados en estos meses desde la conformación del Fondo en su plan de inversión y la evolución y perspectivas de las inversiones elegibles del Fondo. El Sr. Herrera comenta que, tal como la Gerente ha informado a la Comisión Nacional de Valores y al público inversor mediante hecho relevante, en cumplimiento del punto 5 del Plan de Inversión: “Inversión Elegible Inicial”, en fecha 15 de abril de 2024 el Fondo ha celebrado un boleto de compraventa (el “Boleto”) con Fideicomiso Marinas del Plata, a efectos de adquirir la totalidad de las futuras Unidades Funcionales que integrarán el Edificio Residencial N°1 y el Edificio Residencial N°2 del emprendimiento urbanístico denominado Puerto Nizuc, ubicado en el kilómetro 30.5 de la Autopista Buenos Aires - La Plata sobre las costas del Río de La Plata. Con la celebración de dicho Boleto, el Fondo ha dado cumplimiento al primer tramo del período de adecuación establecido en el plan de inversión, el cual determina que, desde la fecha de integración, liquidación y emisión, el fondo tendrá un plazo de seis meses para alcanzar, al menos, un 33% del haber del Fondo invertido en proyectos a través de las inversiones elegibles. A través de este contrato el Fondo ha pagado el equivalente al precio de la tierra, sobre la base del dictamen de la asesora independiente y por debajo de los valores informados por las inmobiliarias LJ Ramos y O’Keefe, a las que se les solicitó la correspondiente valuación. Asimismo, el pago inicial contempló el equivalente al 20% del presupuesto estimado de obra; lo que permitirá al Fiduciario iniciar el acopio de materiales. El precio del terreno fue de pesos cuatro mil seiscientos millones (\$4.600.000.000) y el adelanto para acopio de materiales se realizó por el 20% del presupuesto actualizado estimado de obra, lo que correspondió a la suma de pesos dos mil ochocientos cuarenta y un millones cuatrocientos sesenta y siete mil novecientos cuarenta y tres (\$2.841.467.943). De conformidad con lo dispuesto en el

reglamento correspondiente, el Fondo tendrá un período de adecuación, desde la fecha de integración, liquidación y emisión, de: (i) 6 (seis) meses para alcanzar, al menos, un 33% del haber del fondo invertido en proyectos a través de las inversiones elegibles; lo que se alcanzó como dijimos con el primer pago bajo el boleto de compraventa, pago equivalente al precio de compra de la tierra y el adelanto de materiales. El Fondo a los 12 meses deberá alcanzar, al menos, un 66% del haber del Fondo invertido en proyectos a través de las inversiones elegibles; y a los 18 meses para alcanzar, al menos, un 75% del haber del Fondo invertido en proyectos a través de las inversiones elegibles. Para cumplir con el próximo hito del 66%, el Fiduciario ha informado asimismo que se encuentra llevando adelante el proceso de selección y contratación de las constructoras a las que será asignada la obra, de manera total o parcial; para lo que se realizó una pre calificación de empresas constructoras de igual capacidad técnica financiera y una vez evaluadas se convocó a una lista corta de 5 empresas. Esto permitirá dar inicio de las tareas preliminares en los próximos 60 días. El contexto general (primero electoral, segundo de transición de un nuevo gobierno y tercero de cambio de variables económicas) obligó a regular el proceso de licitación de construcción de los edificios, debido a la falta de precios razonables de mercado e incertidumbre de los oferentes que hacían que los mismos tomaran excesivas coberturas para formación de un precio. Mientras tanto el Fondo pudo obtener resultados financieros positivos resultantes de sus inversiones transitorias. A continuación el Sr. Presidente cede la palabra al arquitecto Gastón Alemán, asesor del Fideicomiso en temas de desarrollo de la parte comercial del barrio. El Sr. Alemán procede a informar que hoy existen variables que indican una desaceleración del incremento de los costos de construcción (Índices CAC de marzo aprox. 3,9%, febrero 8,7%, enero 14,2%) lo que es ratificado por APYMECO (Asociación Pymes de la Construcción de la Pcia. de Bs. As.) que habla de una variación en marzo del 4,52% que incluye una variación en la mano de la obra del 0,18% pero lo más importante es que se reflejan bajas muy significativas en el mes de marzo, por ej. carpintería de madera -13,47%, Ladrillos -11,25%, entre otros, lo que demuestra un franco acomodamiento de los precios. Adicional a esto es de público dominio la recesión que hay en el sector de la obra pública lo que aumenta el apetito de los oferentes por proyectos de construcción de obra privada. Por último, la baja consecutiva de la inflación ha permitido que a partir del mes de mayo de 2024 reaparezca el acceso al crédito hipotecario, tal como manifestó el Banco Hipotecario con créditos UVA a una tasa del 6%. Si bien el comprador de propiedades en construcción no podría acceder en este momento a este tipo de proyecto, no cabe ninguna duda que esto generara un rebote en el precio de venta por m² que hasta el momento tal como informan las inmobiliarias de la zona, en el caso de Puerto Nizuc se ha mantenido estable en los últimos meses pese la situación de contexto. Los pasos siguientes de cara al cumplimiento del próximo hito y cumplimentar el 66% del haber del fondo de inversión en el proyecto son: (i) Lanzamiento de las obras de edificación para la ejecución del movimiento de suelos, estructura de hormigón armado y albañilería lo que representa un 36% del costo total de construcción; (ii) Proyecto Ejecutivo de Corrientes Débiles, Paisajismo y tareas de embellecimiento del predio; y (iii) Compra de provisiones estratégicas para el desarrollo de los proyectos. El Sr. Presidente retoma la palabra, abre un espacio a preguntas y consultas y, en atención a su inexistencia, mociona para aprobar el resumen de la Gerente respecto al grado de avance del plan de inversión y la evolución y perspectivas de las inversiones elegibles del Fondo. Acto seguido, los Sres. Cuotapartistas presentes aprueban por mayoría la moción, dejando constancia de la abstención formulada por el cuotapartista Fideicomiso Marinas del Plata. A continuación, se pasa a considerar el siguiente punto del orden del día.

3. Aumento del monto de emisión hasta V/N \$30.000.000.000 y ampliación del plan de inversión. Continúa con la palabra el Sr. Presidente de la Sociedad Gerente, quien manifiesta que, en atención a la excelente recepción del público inversor respecto de las cuotapartes del Fondo y las buenas perspectivas del emprendimiento urbanístico “Puerto Nizuc”, estima conveniente la Gerente ampliar el monto de emisión del Fondo y ampliar su plan de inversión a fin de que, con los nuevos recursos que se obtengan de la nueva

colocación, se proceda a la inversión en proyectos de similares características a los previstos originalmente, también ubicados en el desarrollo Puerto Nizuc. A tales fines, vuelve a ceder la palabra al arquitecto Alemán para que explique de qué se tratan los nuevos proyectos y cómo se espera avanzar en su financiamiento. El Sr. Alemán procede a informar que la ampliación del Fondo tiene por objeto la ejecución de dos edificios adicionales a los previstos, el primero destinado a uso residencial de características similares a los ya incluidos originalmente en el Fondo. El segundo se trata de un edificio destinado a oficinas corporativas que tendrá alrededor de 9000 m² aproximados, teniendo presente que esta superficie es estimativa y podría sufrir modificaciones. El mismo estará ubicado cerca de la Laguna y del Centro Comercial Puerto Nizuc. El Edificio consiste en un subsuelo de estacionamiento con cocheras cubiertas, Planta Baja con locales comerciales y 4 plantas de oficinas cercana a 1.000 m² por planta, las que podrán ser vendidas en block o en hasta 4 unidades funcionales por planta, teniendo así la máxima flexibilidad para la comercialización. Este producto es diferencial en la zona de influencia ya que se cuenta con muy poca oferta y hay una demanda creciente de este tipo de Oficinas. Aclara el arquitecto que el diseño del edificio de oficinas aún está desarrollándose, por lo que estas características podrían sufrir cambios que serán debidamente incorporados a los documentos de la emisión. De esta manera el Fondo diversifica sus productos pasando a tener un mix de 70% de superficie residencial y 30% de superficie de oficinas. En cuanto a los precios de venta por m² no se aprecia una diferencia sustancial entre las dos tipologías y en cuanto a la oferta de oficinas en el área hemos detectado que hay déficit de m² de este producto y lo poco que hay, está totalmente vendido. A los fines de ejemplificar de mejor forma los nuevos proyectos, el Sr. Alemán procede a compartir una presentación que incluye renders de los edificios a construir. Acto seguido, el Sr. Presidente pone a disposición de los cuotapartistas los borradores de las adendas al reglamento de gestión y prospecto del Fondo, los cuales instrumentan los cambios referidos anteriormente. Asimismo, el Sr. Presidente abre un espacio a preguntas y consultas y, en atención a su inexistencia, deja constancia de que los cuotapartistas que voten contra la ampliación, se abstengan de votar o no hayan asistido a la presente asamblea, tendrán derecho a solicitar el rescate de sus cuotapartes dentro de los 30 (treinta) días corridos, mediante notificación fehaciente a la Gerente. Tal rescate se hará efectivo dentro del plazo de, como máximo, un año desde la celebración de la presente asamblea, respetándose la prioridad temporal de las solicitudes de rescate de cuotapartes. A los fines de la determinación del valor de rescate de las cuotapartes, se utilizará el valor correspondiente a la fecha de la asamblea, en base al informe de la valuadora independiente contratada a tal efecto, Servicios Integrales Serinco S.A. Finalmente, el Sr. Presidente mociona para ampliar el monto de emisión en V/N \$20.000.000.000, de forma tal de alcanzar una emisión de V/N \$30.000.000.000 y, con los recursos de dicha colocación, ampliar el plan de inversión del Fondo para alocar los nuevos fondos obtenidos en el desarrollo de las inversiones ya reseñadas de Puerto Nizuc, sometiéndose asimismo a aprobación los borradores de las adendas al reglamento de gestión y prospecto del Fondo. Acto seguido, los Sres. Cuotapartistas presentes aprueban por mayoría la moción, dejando constancia de la abstención formulada por el cuotapartista Fideicomiso Marinas del Plata. A continuación, se pasa a considerar el siguiente punto del orden del día.

4. Reemplazo de los Auditores. Retoma la palabra el Sr. Presidente a los efectos de informar que Lisicki Litvin & Asociados ha modificado su estructura societaria y por tal motivo, los socios firmantes son ahora parte de la sociedad Lisicki Litvin Auditores S.A. En tal sentido mociona a favor del reemplazo de Lisicki Litvin & Asociados como auditores del Fondo por Lisicki Litvin Auditores S.A. A continuación, la moción es aprobada por unanimidad de los cuotapartistas presentes. A continuación, se pasa a considerar el siguiente y último punto del orden del día.

5. Consideración de los documentos del artículo 34, secc. VII, cap. II, tít. V de las normas de la CNV (N.T. 2013), correspondientes al ejercicio económico irregular finalizado el 31 de diciembre de 2023. Retoma la palabra el Sr. Presidente para informar

que oportunamente se ha publicado la documentación contable y de gestión del Fondo en la Autopista de la Información Financiera y que resulta necesaria su aprobación. A los fines de poder brindar un mayor detalle cede la palabra a la Contadora Marisa Yapur, quien se desempeña como Gerente de Administración y Compliance de la Gerente. La Sra. Yapur procede a individualizar la documentación que debe someterse a votación para su aprobación, tal cual lo indica el orden del día, es decir la documentación financiera correspondiente al ejercicio irregular finalizado el 31/12/2023: A) el Estado de situación patrimonial del FCI Cerrado Inmobiliario Puerto Nizuc al 31 de diciembre de 2023, B) el Estado de Resultados del Fondo al 31 de diciembre de 2023; C) el Estado de Evolución del Patrimonio neto del Fondo al 31 de diciembre de 2023; D) el Estado de Flujo de Efectivo del Fondo al 31 de diciembre de 2023; E) las Notas 1 a 12 y los Anexos I y II del Fondo al 31 de diciembre de 2023, F) los informes del Auditor Externo Independiente y de la Comisión Fiscalizadora, también por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2023 y por último la Memoria del Directorio. Toda esta documentación auditada y legalizada, ha sido puesta a disposición de los presentes con anterioridad a este acto, en razón que la misma ha sido publicada en la Autopista de Información Financiera de CNV mediante ID 3182598 y en la plataforma de BYMA, y no ha habido objeciones desde su publicación y puesta a disposición a los cuotapartistas. Asimismo, se informa que los estados contables fueron remitidos a todos los cuotapartistas presentes mediante correo electrónico. Tales estados contables están expresados en moneda homogénea de fecha 31/12/23, es decir han sido ajustados por inflación por IPC según normas contables vigentes. La Sra. Yapur comienza por comentar los principales rubros del estado de situación patrimonial, referidos al ejercicio irregular iniciado el 19/10/2024, fecha de la integración, hasta el 31/12/2023, donde se destacan en el Activo, el rubro Inversiones temporarias por un total de \$13.744.898.447 y en el Pasivo el rubro Deudas Comerciales por \$19.216.800 y el PN de \$13.718.284.610. Por otro lado, las inversiones financieras han arrojado un rendimiento promedio desde el inicio al cierre del 37,18%. Por su parte las deudas comerciales, corresponden a los honorarios de la sociedad gerente y de la depositaria devengados en el mes de diciembre. Pasando al estado de resultados, donde se obtiene un resultado negativo de \$435.584.778, el cual se debe a que por un lado, el Fondo aún no posee ingresos por su actividad principal, pero por el lado de los egresos, debió afrontar los gastos relacionados a los honorarios de administración y custodia para la sociedad gerente y la depositaria, los honorarios organización, estructuración, colocación y auditorías por el lanzamiento, los gastos bancarios, los impuestos relacionados, principalmente el impuesto a los débitos y créditos y los gastos de sistemas de gestión, como se puede observar en el Anexo II de Gastos que acompaña a los estados contables. Por último, en el estado de patrimonio neto, se observa el rubro ajuste de aportes, el cual surge de la actualización de las suscripciones, dando un incremento del PN muy superior a los resultados negativos arriba expuestos, generando un crecimiento importante del valor de las cuotapartes del FCI. El Sr. Presidente retoma la palabra, abre un espacio a preguntas y consultas y, en atención a su inexistencia, mociona para aprobar la documentación sometida a consideración. Acto seguido, los Sres. Cuotapartistas presentes aprueban por unanimidad la moción.

Por no haber más asuntos que tratar, se levanta la reunión, siendo las 15:30 horas.

Lucas Ledesma Padilla

En representación de los
cuotapartistas

Roberto Toufenedjian y

Margarita Beatriz

Toufenedjian

Alan Bellatti

En representación del cuotapartista

**Sindicato Único de Trabajadores de
los Peajes y Afines**

Marcelo Rafael Tavarone

Presidente de la Asamblea