

ACTA DE DIRECTORIO

En la Ciudad de Buenos Aires, al día 16 de octubre de 2024, siendo las 10 horas, se reúnen en Av. del Libertador 498, piso 12 norte, de esta Ciudad, los miembros del Directorio de IEB S.A. (la “Sociedad”), Juan Ignacio Abuchdid, Carlos Fernández Berisso, Sebastián Alejandro Money y Andrés Jorge Alberto Nobile, con la presencia del Sr. Marcelo Coronel en representación de la Comisión Fiscalizadora. Preside la reunión el Sr. Presidente Juan Ignacio Abuchdid, quien, luego de verificar que se encuentra reunido el quórum legal y estatutario requerido, declara abierta la sesión y somete a consideración de los presentes el siguiente punto del Orden del Día:

1) Prórroga de los plazos dispuestos en el cronograma de inversión del Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Puerto Nizuc. Toma la palabra el Sr. Presidente, quien manifiesta que, conforme surge del cronograma de inversión dispuesto en el Reglamento de Gestión y el Prospecto del Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Puerto Nizuc (en adelante, “el Fondo”), al 19 de octubre de 2024 el Fondo debería tener invertido, al menos, un 66% de su haber en proyectos a través de las Inversiones Elegibles. No obstante, este porcentaje de adecuación no se llegará a cumplir por las razones que a continuación se detallan.

En primer lugar, el Sr. Presidente señala que en el mes de abril de 2024 Fideicomiso Marinas del Plata llevó adelante un proceso de licitación privada para la selección y contratación de la o las empresas encargadas de realizar las obras de construcción de los Edificios 1 y 2. Invitó a cotizar a 7 empresas de primera línea y de igual capacidad técnico financiera, de las cuales, se aceptaron 5 ofertas. Los precios de dichas ofertas terminaron siendo considerablemente elevados, medidos en dólares estadounidenses, debido al exceso de cobertura que asumieron los oferentes frente a un contexto incierto en la industria, producto del cambio de Gobierno, la devaluación de diciembre del año pasado y la expectativa de que la misma se mantenga a lo largo del tiempo.

Por este motivo, se decidió esperar una mejora en las condiciones macroeconómicas y, en particular, las condiciones del mercado de la construcción; escenario que empezamos a observar en los últimos días. De este modo, una vez que se estabilicen las mismas se podrá avanzar en el desarrollo de la obra. Mientras tanto los fondos se mantuvieron en inversiones financieras a la espera del acomodamiento de las condiciones de mercado.

En resumen, la decisión del Fondo de postergar la selección y contratación de las empresas encargadas de la construcción de los edificios se fundamentó en no convalidar los precios de construcción en dólares observados durante el primer semestre del año. El amesetamiento de los costos de construcción en pesos que se viene dando en los últimos 60 días permite validar la tendencia y por lo tanto entrar en el proceso de actualización de ofertas y recotización de las mismas, lo que con seguridad permitirá optimizar los costos. Los resultados de estas gestiones se darán en el último bimestre del 2024.

Sin perjuicio de los retrasos observados en el avance de las obras, el Fondo actuó en el mejor interés de los cuotapartistas, llevando adelante una eficiente gestión del mismo que se refleja en la comparativa de la evolución del Índice de la Cámara Argentina de la Construcción (CAC), el dólar oficial y la apreciación del valor de su cuotaparte. Esta valorización es el resultado de una gestión proactiva y el análisis riguroso de las condiciones del mercado que permiten no solo proteger el capital invertido sino también maximizar su rendimiento, asegurando así la mejor performance financiera del proyecto a lo largo del tiempo.

Por los motivos expuestos, los Sres. Directores resuelven por unanimidad prorrogar por primera y única vez el período de adecuación de inversiones del Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Puerto Nizuc, en los términos del artículo 44, Sección VII, Capítulo II, Título V de las Normas de CNV, conforme el siguiente detalle: se prorroga por 6 (seis) meses el plazo para alcanzar al menos un 66% (sesenta y seis por ciento) del haber del Fondo invertido en Proyectos a través de las Inversiones Elegibles, en consecuencia la fecha límite será el 19 de

abril de 2025. Por lo tanto, también se extiende el plazo para alcanzar al menos un 75% (setenta y cinco por ciento) del haber del Fondo invertido en Proyectos a través de las Inversiones Elegibles, tomando como fecha límite el 19 de octubre de 2025.

No habiendo más asuntos que tratar, se cierra la sesión siendo las 11 horas.

Juan Ignacio Abuchdid
Presidente

Sebastián A. Money
Director

Carlos Fernandez Berisso
Director

Andrés J. A. Nobile
Director

Marcelo Coronel
Comisión Fiscalizadora