

ACTA DE DIRECTORIO

En la Ciudad de Buenos Aires, al día 06 de marzo de 2025, siendo las 15:15 horas, se reúnen en Av. del Libertador 498, Piso 12 Norte, de esta Ciudad, los Directores de IEB S.A. (la "Sociedad"): Juan Ignacio Abuchdid, Sebastián Alejandro Money, Carlos Fernandez Berisso 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) Consideración los Estados Contables del Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Puerto Nizuc correspondientes al período anual iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024.

En uso de la palabra, el Presidente Juan Ignacio Abuchdid manifiesta que los Estados Contables anuales del Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Puerto Nizuc que incluyen: el estado de situación patrimonial, el estado de resultados, el estado de evolución en el patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo, correspondientes al período anual iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024, sus notas explicativas y los Informes de Revisión Limitada y Comisión Fiscalizadora correspondientes, han sido confeccionados de acuerdo con las normas legales y reglamentarias vigentes. En tanto los mencionados Estados Contables fueron distribuidos a los Sres. Directores con antelación, mociona que se omita su lectura y sean aprobados. Sometida a votación, la moción resulta aprobada por unanimidad de los Sres. Directores. Se transcribe a continuación el texto de la Memoria:

“A los Sres. Cuotapartistas de

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

Presente

Se cierra un 2024 que llegó como un giro de 180 grados para la economía en numerosos aspectos, con el primer presidente economista y libertario de la historia argentina a la cabeza.

En lo que respecta al Fondo Común Inmobiliario Puerto Nizuc, sin dudas 2024 fue un año crucial para la consolidación del mismo. En el mes de abril de 2024, el Fondo celebró un boleto de compraventa 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. Dicha operación contó con dos tasaciones independientes, el dictamen favorable de la Auditora Independiente del Fondo y la aprobación de este Directorio, dando cuentas que dicha operación se realizó en las condiciones normales y habituales del mercado. Con la celebración del Boleto, el Fondo dio cumplimiento con el punto 5 del Plan de Inversión y logró llegar al primer hito del Cronograma de Inversión, alcanzando el mínimo del 33% del patrimonio del fondo invertido en los Proyectos.

En ese sentido, al momento de la firma del Boleto, el Fondo abonó a Fideicomiso Marinas del Plata la suma de PESOS CUATRO MIL SEISCIENTOS MILLONES (\$4.600.000.000) correspondiente al valor de la porción del terreno dentro del cual se asentarán las Unidades Funcionales adquiridas; así mismo abonó un adelanto de obra equivalente al VEINTE POR CIENTO (20%) del costo de obra estimado y el reintegro del pago de los honorarios del estudio BMA Arquitectos y Asociados por la realización del proyecto de arquitectura de los Edificios Residenciales. De acá en más, de conformidad con lo estipulado en el Reglamento de Gestión del Fondo, el saldo del costo total de la obra será abonado periódicamente, de acuerdo con el desarrollo efectivamente realizado, supeditado a la previa presentación de una certificación de obra presentada por el Desarrollador.

Otro acontecimiento sustancial durante 2024 fue la celebración de la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Cuotapartistas del Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Puerto Nizuc el día 29 de abril de 2024, en la cual los Cuotapartistas aprobaron los Estados Contables del Fondo al 31 de diciembre de 2023, el resumen respecto al grado de avance del plan de inversión y la evolución y perspectivas de las inversiones elegibles del Fondo. Asimismo, debido a la excelente recepción del público inversor y a las expectativas en el mercado inmobiliario, los cuotapartistas resolvieron ampliar el monto de emisión del Fondo 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 a 2 edificios adicionales, presentando las adendas correspondientes ante CNV. El día 14 de noviembre de 2024 la Comisión Nacional de Valores aprobó bajo condicionamientos dichas modificaciones al Reglamento, por lo que se espera para el próximo ejercicio avanzar con la respectiva colocación de la nueva emisión durante el primer cuatrimestre de 2025.

En lo que respecta al mercado de la construcción, el primer cuatrimestre de 2024 se destacó por una incertidumbre generalizada en la industria producto del cambio de Gobierno, la devaluación de diciembre de 2023 y la expectativa de que la misma se mantenga a lo largo del tiempo. Es por este motivo que, si bien durante el mes de abril de 2024 se 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, las ofertas recibidas fueron considerablemente elevadas, medidas en dólares estadounidenses, debido al exceso de cobertura que asumieron los oferentes frente a dicho contexto incierto en la industria. Por lo cual se decidió esperar una mejora en las condiciones macroeconómicas y, en particular, las condiciones del mercado de la construcción. De este modo, una vez que se estabilizaron las mismas, se pudo avanzar en la actualización de propuestas por parte de las constructoras. Mientras tanto los fondos se mantuvieron en inversiones financieras a la espera del acomodamiento de las condiciones de mercado. En ese orden de ideas, en octubre de 2024 el Directorio de IEB S.A. determinó que se prorrogue 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.

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 permitieron no solo proteger el capital invertido sino también maximizar su rendimiento, asegurando así la mejor performance financiera del proyecto a lo largo del tiempo.

Durante el último bimestre de 2024, el amesetamiento de los costos de construcción en pesos permitió validar la tendencia, por lo tanto, se decidió solicitar a las empresas constructoras oferentes una actualización de sus ofertas y la recotización de las mismas, analizando distintas alternativas y modalidades de contratación con el objetivo de optimizar costos y mejorar la eficiencia operativa.

Estos avances se enmarcan en un contexto de crecimiento del sector, respaldado por la estabilización de los costos de construcción y el incremento sostenido de las transacciones inmobiliarias. La evolución del proyecto, junto con un entorno macroeconómico más estable, permite proyectar un escenario favorable para el desarrollo de nuevas inversiones.

En paralelo, el mercado inmobiliario ha mostrado un dinamismo creciente en los últimos meses. Durante el trimestre previo al cierre, se registró un aumento sostenido en la cantidad de operaciones, tendencia que se consolidó en noviembre y diciembre con un incremento significativo en la cantidad de escrituras.

La apreciación del valor de la cuotaparte del fondo refleja un crecimiento patrimonial acumulado en el año superior al 80%. Este notable desempeño evidencia la solidez alcanzada mes a mes, incluso frente a los desafíos y fluctuaciones del contexto macroeconómico.

El nuevo Directorio de IEB S.A. que asumió el 08/07/2024, da la bienvenida a los nuevos accionistas que se incorporaron el 28/06/2024, y les desea agradecer este nuevo desafío que le encomiendan. Así mismo desea retribuir a nuestros clientes, personal y productores sus esfuerzos que hicieron posible que 2024 fuese otro año de superlativo crecimiento en un contexto difícil y volátil.

Para el próximo ejercicio, en el primer cuatrimestre de 2025 se espera, por un lado, efectivizar la contratación de la empresa constructora mejor posicionada en la licitación a efectos de impulsar

la obra en cumplimiento del correspondiente Plan de Inversión, y por otro lado, lograr salir al mercado con la colocación de V/N \$20.000.000.000 en el marco de la ampliación aprobada por la Asamblea de Cuotapartistas. Esperamos un 2025 con muchos desafíos, siendo un año electoral donde el gobierno tiene que lograr consolidar la baja de la inflación, normalizar el mercado cambiario, y la baja de impuestos sin perder el superávit fiscal.

EL DIRECTORIO”

El Sr. Marcelo Coronel, en calidad de representante de la Comisión Fiscalizadora, deja expresa constancia de haberse cumplimentado los recaudos para la celebración de la presente reunión.

No habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las 16 horas.

Juan Ignacio Abuchdid
Presidente

Sebastián A. Money
Director

Carlos Fernandez Berisso
Director

Andrés J. A. Nobile
Director

Marcelo Coronel
Comisión Fiscalizadora