

ACTA DE DIRECTORIO

En la Ciudad de Buenos Aires, al día 05 de marzo de 2026, siendo las 14 horas, se reúnen en Av. del Libertador 498, Piso 12 Norte, de esta Ciudad, los Directores de IEB S.A. (la “Sociedad”), 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 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025. 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 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025, 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, así como la memoria elaborada por el Directorio, mociona que se omita su lectura y sean aprobados. Sometida a votación, la moción resulta aprobada por unanimidad de los Sres. Directores. Asimismo, se transcribe a continuación el texto de la memoria correspondiente a dicho ejercicio, confeccionada y aprobada por unanimidad de los Sres. Directores:

MEMORIA

A los Sres. Cuotapartistas del

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Puerto Nizuc

Presente

Durante el ejercicio, el Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Puerto Nizuc (el “Fondo”) continuó avanzando en la ejecución de su plan de inversión dentro del emprendimiento inmobiliario “Puerto Nizuc”.

En enero del 2025 se adjudicó la construcción a la empresa que participo del proceso de licitación del 2024 DY CASA S.A. (actualmente “IEB Construcciones S.A.”). En virtud de la modificación en la composición accionaria mayoritaria de dicha empresa, y a fin de resguardar la transparencia del proceso, se requirió la intervención de un asesor independiente, quien con fecha 31 de enero de 2025 concluyó que la propuesta presentada resultaba adecuada, en condiciones normales y habituales de mercado.

En marzo de 2025, se ordeno la construcción de los Edificios Residenciales N° 1 y N° 2 a IEB Construcciones S.A., suscribiéndose el correspondiente contrato de obra. En ese contexto, el anticipo financiero oportunamente desembolsado fue cedido a la contratista para su aplicación al avance de obra y acopio de materiales

Asimismo, el 15 de abril de 2025 se llevó adelante la integración, liquidación y emisión correspondiente a la ampliación del Fondo, cuya oferta pública había sido aprobada oportunamente por la Comisión Nacional de Valores y ampliada hasta un monto máximo total de \$30.000.000.000. Como resultado de dicha colocación, se adjudicó un valor nominal total de 7.527.023.123 cuotas partes, a un precio de corte de \$2,66, ascendiendo el nuevo valor nominal de cuotas partes en circulación a 17.527.023.123.

En esa misma fecha se celebró la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Cuotapartistas, en la cual se aprobaron los estados contables del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, la evolución de las inversiones elegibles y el grado de avance del plan de inversión. Asimismo, se resolvió prorrogar el cronograma de adecuación, extendiéndose el plazo para alcanzar al menos un 66% del haber del Fondo invertido en Proyectos hasta el 31 de diciembre de 2026 y al menos un 75% hasta el 31 de mayo de 2027. También se aprobó modificar el Reglamento de Gestión para incorporar nuevas modalidades de adquisición de unidades funcionales, implementar un circuito de pagos directos a proveedores e incluir

en el plan de inversión la posibilidad de destinar a locación las unidades una vez finalizada su construcción.

En cuanto a la evolución del proyecto, durante el ejercicio se registraron avances técnicos y operativos relevantes. Se realizaron optimizaciones en el diseño estructural y arquitectónico, incluyendo ajustes en fundaciones, distribución de cocheras, accesos y criterios generales de funcionalidad. Asimismo, se completaron tareas preliminares de obra, tales como la instalación del cerco perimetral, obradores, vestuarios y depósitos, y se dio inicio al movimiento de suelos. Una vez obtenidos los permisos correspondientes, se avanzó también en las tareas vinculadas a la depresión de napas y preparación de fundaciones. Como parte de la estrategia de eficiencia técnico-económica, se implementó la instalación de una planta de hormigón propia en obra, orientada a optimizar costos, asegurar calidad y mejorar los tiempos de ejecución. Del mismo modo, se continuó con estudios y contrataciones vinculadas a instalaciones sanitarias, eléctricas, termomecánicas, ventilación de emergencia y demás componentes necesarios para el desarrollo integral del proyecto.

Por otra parte, luego de la ampliación del Fondo y de la incorporación de nuevos activos al plan de inversión, la Sociedad Gerente evaluó junto con asesores legales e impositivos una reestructuración del vehículo de desarrollo, concluyendo que resultaba conveniente instrumentar el proyecto mediante un fideicomiso de administración inmobiliario específico. En ese marco, con fecha 30 de julio de 2025 se constituyó el fideicomiso privado denominado “Edificios Puerto Nizuc”, actuando el Fondo como fiduciante y beneficiario, y Aurelianos S.R.L. como fiduciario. El objeto de dicho fideicomiso es el desarrollo de los Edificios Residenciales N° 1, N° 2 y N° 3, y de un edificio de oficinas. En ese contexto, el Fondo aportó al fideicomiso los derechos derivados del boleto de compraventa y el derecho al cobro del anticipo financiero ya entregado. Posteriormente, con fecha 31 de octubre de 2025, se rescindió el contrato de desarrollo originalmente celebrado y se suscribió un nuevo contrato adaptado a la nueva estructura, aprobándose también la cesión de la posición contractual en el contrato de construcción y la correspondiente enmienda a este último, a fin de adecuarlo a la nueva localización de los edificios e incorporar los nuevos desarrollos previstos.

Cabe señalar que, durante el ejercicio, las disponibilidades transitoriamente invertidas continuaron generando rendimientos favorables para el Fondo, contribuyendo al sostenimiento de su posición patrimonial y financiera. Asimismo, el contexto del sector de la construcción mostró una relativa estabilización en los costos de materiales, favorecida por la apertura de importaciones y la reducción del Impuesto PAIS, mientras que la evolución de los costos laborales mostró una dinámica más moderada en comparación con períodos anteriores, lo que contribuyó a mejorar la previsibilidad económica del proyecto.

Por último, durante el mes de diciembre de 2025, y en el marco de la ampliación del Fondo y de la incorporación al plan de inversión del Edificio Residencial N°3 y del edificio de oficinas, el Fondo efectuó un nuevo anticipo financiero al Fideicomiso “Edificios Puerto Nizuc”. Dicho anticipo se destinó parcialmente a fondos para el inicio de las tareas constructivas a cargo de la empresa contratista, así como a fondos reservados para la adquisición del terreno sobre el cual se desarrollarán dichos edificios. En relación con este último concepto, se deja constancia de que la compra del terreno se concretó con posterioridad al cierre del ejercicio, durante el mes de enero de 2026.

De cara al próximo ejercicio, se espera continuar con el avance del desarrollo del proyecto inmobiliario Puerto Nizuc durante el año 2026, incluyendo la ejecución de las obras correspondientes a los distintos edificios previstos en el plan de inversión del Fondo, en línea con el cronograma de desarrollo establecido.

El Directorio

Por último, 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 15 horas.

Juan Ignacio Abuchdid
Presidente

Carlos Fernández Berisso
Director

Matias Isasa
Director

Alexis Billone
Director

Marcelo Coronel
Comisión Fiscalizadora

Federico Broggi
Director