

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 y Agente Colocador



PUERTO
NIZUC
Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A.
Desarrollador

NUEVA EMISIÓN DE CUOTAPARTES POR VALOR NOMINAL DE \$ 20.000.000.000 (PESOS VEINTE 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 y cuya ampliación hasta un monto máximo total de \$30.000.000.000 fue aprobada por la CNV mediante Resolución N° RESFC-2024-22944-APN-DIR#CNV de fecha 14 de noviembre de 2024, 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 y el prospecto de ampliación y actualización de fecha 25 de marzo de 2025 (el “Prospecto”) han sido publicados 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 informa que las Cuotapartes listan en BYMA. 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.

Se informa al público inversor que, a partir de la publicación del Prospecto en fecha 25 de marzo de 2025, las Cuotapartes son libremente transferibles, ya no rigiendo la limitación que anteriormente regía sobre las mismas, la cual limitaba su negociación exclusivamente a inversores calificados.

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 12°, 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 4323-6900), e-mail: info@valo.com.ar, sitio web valo.com (At: Julián Montoya, e-mail: jmontoya@valo.ar y e Ilan Imventarza, 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 7º, 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) **Derecho de suscripción preferente y acrecer:** Comenzará el 4 de abril de 2025 y finalizará el 7 de abril de 2025. Los Cuotapartistas existentes tendrán derecho de preferencia para suscribir nuevas Cuotapartes en proporción a las Cuotapartes que posean, es decir, tendrán derecho a suscribir 2 Cuotapartes por cada 1 Cuotaparte de tenencia -proporción de 2 a 1- (no aplicando el monto mínimo de suscripción señalado en el punto 21 de este aviso). Los derechos de suscripción preferente y de acrecer podrá ser ejercido por los Cuotapartistas (o sus cesionarios) hasta el último día del Periodo de Difusión. Dicho derecho será para los Cuotapartistas renunciante y transferible, a este último efecto el 4 de abril de 2025 se acreditarán los cupones correspondientes considerando las tenencias de Cuotapartes al 3 de abril de 2025, pudiendo su negociación ocurrir hasta el término del plazo para el ejercicio de los derechos en cuestión, de conformidad con la reglamentación de BYMA. Para el ejercicio de sus derechos de suscripción preferente y de acrecer, los Cuotapartistas (o sus cesionarios) deberán recurrir a los agentes en los cuales mantengan sus Cuotapartes. Asimismo, será de aplicación el derecho de acrecer para aquellos Cuotapartistas (o sus cesionarios) que así lo desearan, dicho derecho se ejercerá, en proporción a las Cuotapartes que cada Cuotapartista (o sus cesionarios) posea inicialmente, sobre las Cuotapartes que no hubieran sido suscriptas en virtud del derecho de suscripción preferente. Tanto el derecho de preferencia como el derecho de acrecer serán ejercidos a través de CVSA. Durante el Periodo de Ejercicio de Derechos, los Cuotapartistas (o sus cesionarios) podrán instruir a sus depositantes a ejercer, a través de CVSA, sus derechos de preferencia y/o acrecer, debiendo en todos los casos indicar el monto nominal de Cuotapartes a ser suscriptas y el precio máximo aplicable a tal suscripción (de optar por consignarlo). Todas las Cuotapartes adjudicadas en virtud del ejercicio de derechos de preferencia y de acrecer serán adjudicadas al Precio de Corte. En caso de que el Precio de Corte sea superior al precio máximo instruido por un Cuotapartista (o sus cesionarios) en virtud del ejercicio de su derecho de preferencia y/o de acrecer, entonces tales derechos no serán adjudicados sin responsabilidad alguna para la Gerente, la Depositaria y/o los agentes depositantes involucrados. Se aclara que, producto del ejercicio de los derechos de suscripción preferente y de acrecer, los Cuotapartistas (y sus cesionarios) podrían resultar adjudicatarios del total de la emisión ofrecida. En caso de que, en el marco del ejercicio del derecho de acrecer, se suscriban Cuotapartes por un valor nominal mayor al valor nominal ofrecido, entonces los Cuotapartistas (o sus cesionarios) serán adjudicados en forma proporcional al valor nominal cuya suscripción se instruyó y a todos los efectos el precio de suscripción será equivalente al Valor de Mercado (aún cuando el mismo sea inferior al precio mínimo indicado en el punto 11). Se advierte que esta última previsión sólo será aplicable en caso de no contarse con Precio de Corte por inexistencia de cuotapartes para ser subastadas en el Periodo de Subasta, dado que el ejercicio del derecho de acrecer que eventualmente ejerzan los Cuotapartistas (o sus cesionarios) podría agotar el monto nominal de Cuotapartes a colocarse.
- 5) **Periodo de Difusión:** Comenzará el 26 de marzo de 2025 y finalizará el 7 de abril de 2025.
- 6) **Periodo de Subasta:** Comenzará el 8 de abril de 2025 a las 10 hs. y finalizará el 10 de abril de 2025 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.
- 7) **Fecha de Integración, Liquidación y Emisión:** Será el 15 de abril de 2025.
- 8) **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 periodo 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.
- 9) **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.
- 10) **Tramo competitivo y no competitivo:** Las Solicitudes de Suscripción por un valor nominal superior a \$ 1.000.000 (Pesos un millón) corresponderán al tramo competitivo (el “Tramo Competitivo”) mientras que las Solicitudes de Suscripción por un valor nominal de hasta \$ 1.000.000 (Pesos un millón) corresponderán al tramo no competitivo (el “Tramo No Competitivo”). No habiendo Solicitudes de Suscripción del Tramo Competitivo ni Cuotapartistas que hubieran ejercido su derecho de suscripción preferente y de acrecer, la colocación se declarará desierta.
- 11) **Precio Ofrecido:** Toda Solicitud de Suscripción del Tramo Competitivo deberá indicar el precio ofrecido con hasta dos decimales (en adelante, el “Precio Ofrecido”). **El Precio Ofrecido no podrá ser inferior a \$ 2,6571.**

12) **Valor nominal:** Por V/N de \$20.000.000.000 (Pesos veinte mil millones). En caso de que las Solicitudes de Suscripción no alcancen ese importe, las Solicitudes de Suscripción efectuadas serán resueltas en forma automática.

13) **Plazo:** La duración del Fondo será de 10 (diez) años desde el 19 de octubre de 2023, con posibilidad de prórroga.

14) **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.

15) **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.

16) **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.

17) **Denominación mínima y unidad mínima de negociación:** \$1 (Pesos uno).

18) **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 19 de diciembre de 2024.

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’.

19) **Precio de Suscripción:** Las Cuotapartes de la nueva emisión de Cuotapartes tendrán un precio de suscripción equivalente al Precio de Corte. **De acuerdo al informe emitido por Servicios Integrales Serinco S.A., al 25 de noviembre de 2024, el valor de mercado de las Cuotapartes ascendía a \$2,345 por cada V/N \$1 (el “Valor de Mercado”). En este sentido se aclara que el precio de suscripción (Precio de Corte) de las Cuotapartes de la nueva emisión de Cuotapartes no será necesariamente equivalente al valor anteriormente mencionado.** Tal informa se encuentra publicado en el sitio web de la CNV (www.argentina.gob.ar/cnv) bajo ID #3305885. El directorio de la Gerente y la Depositaria se han expedido respecto del citado informe bajo actas de directorio que obran en AIF bajo ID 3312350 y 3315664, respectivamente.

Tanto en el Tramo Competitivo como en el Tramo No Competitivos la adjudicación de las Cuotapartes se realizará a un precio único (el “Precio de Corte”). El Precio de Corte será calculado por el sistema Colocaciones Primarias de Bolsas y Mercados Argentinos S.A.

El sistema calculará el Precio de Corte aceptando las Solicitudes de Suscripción del Tramo No Competitivo hasta el 50% (cincuenta por ciento) del valor nominal de las Cuotapartes y luego aceptando las Solicitudes de Suscripción del Tramo Competitivo, comenzando por aquellas con mayor Precio Ofrecido y continuando en forma descendente hasta el nivel de Solicitudes de Suscripción que agote la totalidad de las Cuotapartes o, en su defecto, hasta la Solicitud de Suscripción de menor Precio Ofrecido. El Precio de Corte será equivalente al menor Precio Ofrecido aceptado por el sistema conforme el procedimiento descripto.

20) **Moneda de Integración:** Pesos.

- 21) **Monto de Suscripción:** El monto mínimo de suscripción de las Cuotapartes es de \$ 1.000 (Pesos mil) y, por encima de dicho valor, por múltiplos de \$ 1 (Pesos uno), no teniendo un monto máximo de suscripción.
- 22) **Mecanismo de adjudicación:** Determinado el Precio de Corte, la Gerente procederá a adjudicar Cuotapartes a aquellos Cuotapartistas (o sus cesionarios) que hubieran ejercido sus derechos de preferencia, siempre que en tal ejercicio el precio máximo (de haberlo consignado el Cuotapartista o sus cesionarios) sea sido igual o mayor al Precio de Corte. Luego, adjudicadas las Cuotapartes en virtud del derecho de preferencia, la Gerente procederá a adjudicar las Cuotapartes restantes a aquellos Cuotapartistas (o sus cesionarios) que hubieran ejercido sus derechos de acrecer, siempre que en tal ejercicio el precio máximo (de haberlo consignado el Cuotapartista o sus cesionarios) sea sido igual o mayor al Precio de Corte.

Finalizada la adjudicación en virtud de los derechos de suscripción preferente y de acrecer, las restantes Cuotapartes serán adjudicadas de conformidad con las siguientes pautas:

a) Si el Tramo No Competitivo no supera el 50% (cincuenta por ciento) del valor nominal de las Cuotapartes disponibles luego del ejercicio de los derechos de preferencia y acrecer, la totalidad de las Solicitudes de Suscripción de dicho tramo serán adjudicadas íntegramente. Si el Tramo No Competitivo supera el 50% (cincuenta por ciento) del valor nominal de las Cuotapartes disponibles luego del ejercicio de los derechos de preferencia y acrecer, las Solicitudes de Suscripción de dicho tramo serán prorrateadas, adjudicándose las mismas en forma proporcional hasta alcanzar el 50% (cincuenta por ciento) del valor nominal de las Cuotapartes disponibles luego del ejercicio de los derechos de preferencia y acrecer.

b) Una vez adjudicado el Tramo No Competitivo, el remanente será adjudicado al Tramo Competitivo. La adjudicación comenzará por las Solicitudes de Suscripción con mayor Precio Ofrecido y continuando en orden descendente hasta agotar las Cuotapartes en colocación o, en su defecto, hasta la última Solicitud de Suscripción. En el caso que las Solicitudes de Suscripción de menor Precio Ofrecido aceptado superen el valor nominal disponible, las adjudicaciones de dichas Solicitudes de Suscripción se harán a prorrata en forma proporcional a las Cuotapartes disponibles.

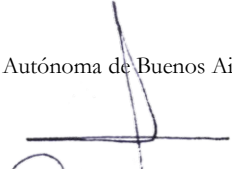
En ningún caso el Tramo No Competitivo superará el 50% (cincuenta por ciento) del valor nominal adjudicado.

Si como resultado de cualquier prorrateo el valor nominal de las Cuotapartes a adjudicar contuviera decimales por debajo de los V/N \$0,50, los mismos serán redondeados hacia abajo. Contrariamente, si contuviera decimales iguales o por encima de V/N \$0,50, los mismos serán redondeados hacia arriba.

- 23) **Negociación y listado:** Las Cuotapartes se listan en BYMA, pudiendo solicitarse autorización para el listado y/o negociación en otros Mercados.
- 24) **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 0,15% 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.
- 25) **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, 25 de marzo de 2025.



Matías D. Otero
Autorizado