

# REIT

REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

El primer REIT  
de Argentina.

Grupo **iEB**

**GB** GRUPO BRIONES  
INVERSIONES INMOBILIARIAS



# ¿Qué es un REIT?

Un REIT (Real Estate Investment Trust) es un vehículo que agrupa capital de múltiples inversores para **adquirir y gestionar inmuebles** de renta. Los beneficios se distribuyen trimestralmente.

Este modelo existe hace décadas en EE.UU., Europa y Asia.

**Grupo IEB y Grupo Briones lo traen por primera vez a Argentina.**

## El REIT argentino

Regulado por la CNV y listado en BYMA, el REIT invierte en inmuebles finalizados, gestionados por **Beltrán Briones** –referente del real estate argentino– y **Juan Ignacio Abuchdid**, de Grupo Briones y Grupo IEB, respectivamente.



## Dos fuentes de retorno



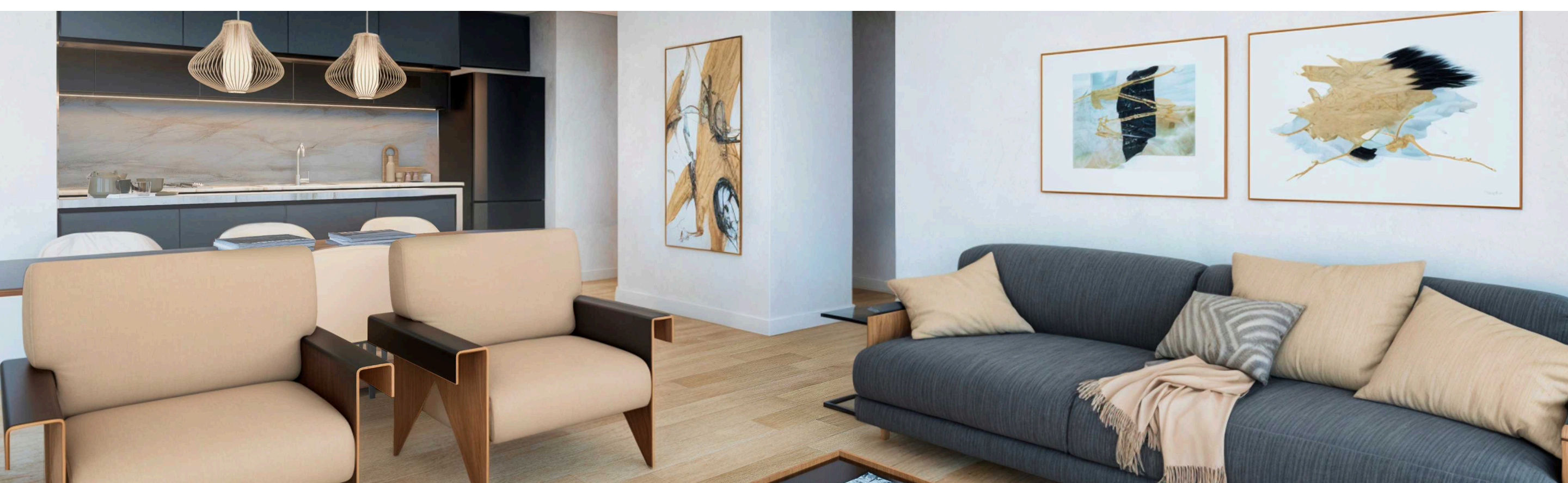
### **Alquileres**

Distribución trimestral de rentas provenientes de los alquileres del portafolio de inmuebles.



### **Valorización**

Apreciación del valor de los inmuebles en el tiempo, reflejada directamente en el valor de la inversión.



# ¿Cómo funciona?

## 01. Invertís en el REIT

Desde \$1.000, **adquirís cuotapartes** durante el Período de Colocación en BYMA. Cada cuotaparte (VN \$1.000) representa tu participación proporcional en el portafolio de inmuebles del fondo.

## 02. El fondo selecciona los inmuebles

El comité liderado por Beltrán Briones y Juan Ignacio Abuchdid **selecciona inmuebles finalizados y listos** para entregar, con alto potencial de renta en ubicaciones estratégicas de CABA.

## 03. Los inmuebles generan alquiler

Las propiedades se ponen en alquiler. **La renta generada se distribuye** trimestralmente a los inversores, dentro de los 20 días hábiles de presentados los estados contables auditados ante la CNV.

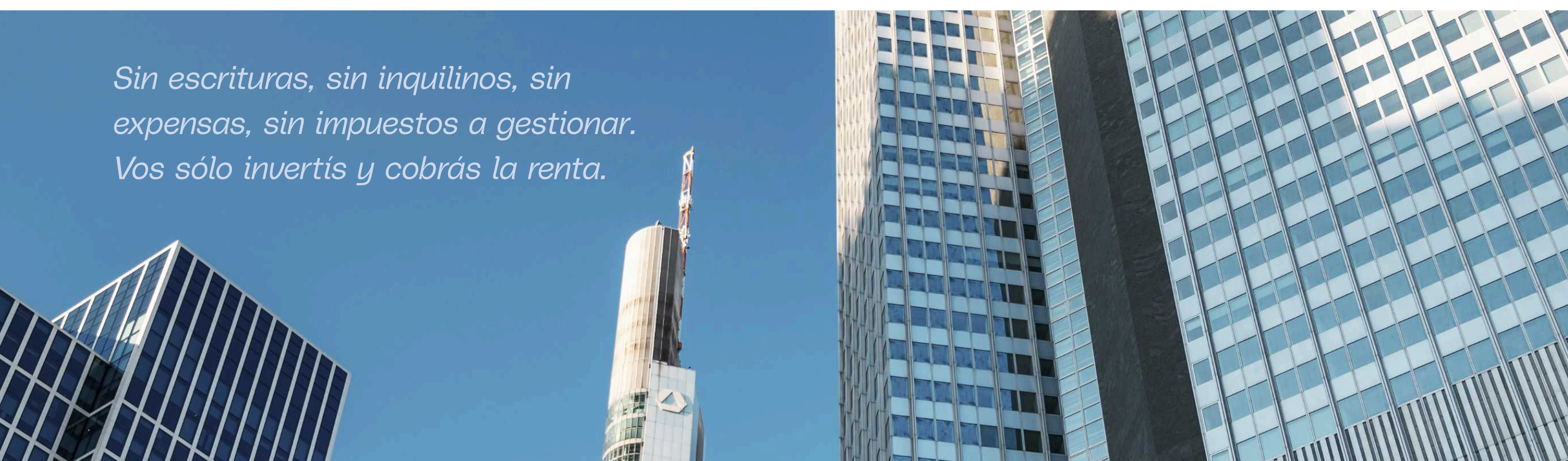
## 04. Tu inversión se valoriza

A medida que los inmuebles suben de valor, **sube el valor de tu inversión**. El REIT combina así renta corriente con apreciación de capital, las dos fuentes de retorno del mercado inmobiliario.

## 05. Podés negociar en BYMA

A diferencia de comprar un inmueble directamente, **tus cuotapartes se listan en BYMA**, lo que te da la posibilidad de operar tu participación en el mercado secundario durante toda la vida del fondo (10 años).

*Sin escrituras, sin inquilinos, sin  
expensas, sin impuestos a gestionar.  
Vos sólo invertís y cobrás la renta.*



# El equipo detrás del REIT

## Gestión inmobiliaria y financiera

El REIT es gestionado por **Ciclo Nova Asset Management S.A.** como sociedad gerente y cuenta con el asesoramiento del **comité**.



### **Beltrán Briones**

#### EXPERTO INMOBILIARIO

Desarrollador inmobiliario y cofundador de Grupo Briones. Supervisó la construcción y entrega de 12 edificios residenciales en Buenos Aires y Estados Unidos. Cofundador de “El Club del Ladrillo”, el podcast de Real Estate más escuchado de Argentina, y autor del best seller "El Método Briones". Referente del sector con presencia en los principales medios del país.



### **Juan Ignacio Abuchdid**

#### PRESIDENTE DE GRUPO IEB

Juan Ignacio Abuchdid es fundador y presidente de Grupo IEB, un holding con presencia en mercado de capitales, tecnología, real estate y construcción. Economista graduado de la Universidad Torcuato Di Tella, lidera una plataforma de compañías enfocadas en innovación financiera y desarrollo de nuevos negocios, con más de USD 3.500 millones bajo administración. Bajo su liderazgo, el grupo impulsó proyectos vinculados a inversión, banca privada, activos reales y educación financiera, consolidándose como uno de los ecosistemas empresariales de mayor crecimiento en la industria.

*Fideicomiso de Administración "Renta y Crédito"*  
*El REIT opera a través de un fideicomiso de administración exclusivo que canaliza toda la gestión inmobiliaria y crediticia. El fiduciario es IEB Real Estate S.A.S., inscripto en CUCICBA.*

# Portafolio

## ¿En qué inmuebles invierte el REIT?

El REIT destina entre el **75%** y el **100%** de su patrimonio a activos inmobiliarios de renta en CABA, a través de las siguientes Inversiones Elegibles:

### → Inmuebles de renta directa

**Compra directa** de propiedades: departamentos, oficinas, locales comerciales y otros activos con destino exclusivo a alquiler.

### → Contratos de alquiler

Derechos sobre contratos de locación y leasing que generan renta corriente **desde el inicio** de la inversión.

### → Fideicomisos inmobiliarios

Participación en **fideicomisos** con objeto inmobiliario de renta, con o sin oferta pública.

### → Contratos y sociedades

Participación en contratos asociativos y sociedades con objeto **exclusivo** en la actividad inmobiliaria de renta.

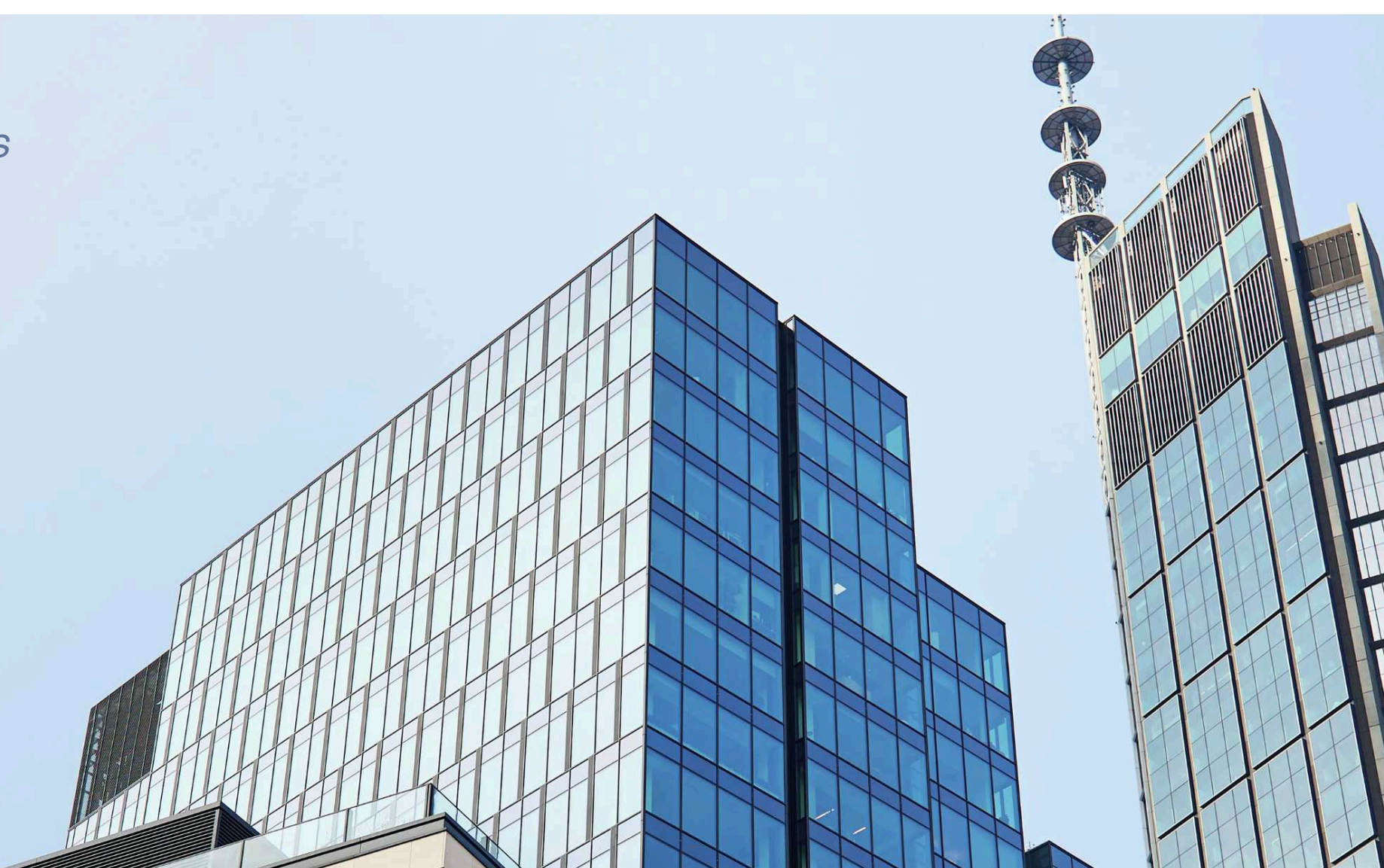
### → Deuda inmobiliaria

ONs, pagarés y valores de deuda privada con **destino exclusivo al desarrollo de inmuebles de renta**.

### → Financiamiento inmobiliario

**Créditos** para adquisición o desarrollo de inmuebles de renta. **Máximo: 50%** del patrimonio del REIT.

*Las disponibilidades transitorias (hasta 25% del patrimonio) se invierten en instrumentos de alta liquidez: money market, plazos fijos y títulos.*



# Cronograma de inversión

## ¿Cuándo empieza a invertir el REIT?

El REIT comienza a invertir desde el día 0, cuenta con plazos máximos y tiene un **cronograma progresivo de inversión** en inmuebles por cada tramo emitido. Esto permite una selección rigurosa de activos sin apresuramientos.

12 MESES

**33%**

del patrimonio del Fondo correspondiente al tramo invertido en inmuebles

18 MESES

**66%**

del patrimonio del Fondo correspondiente al tramo invertido en inmuebles

24 MESES

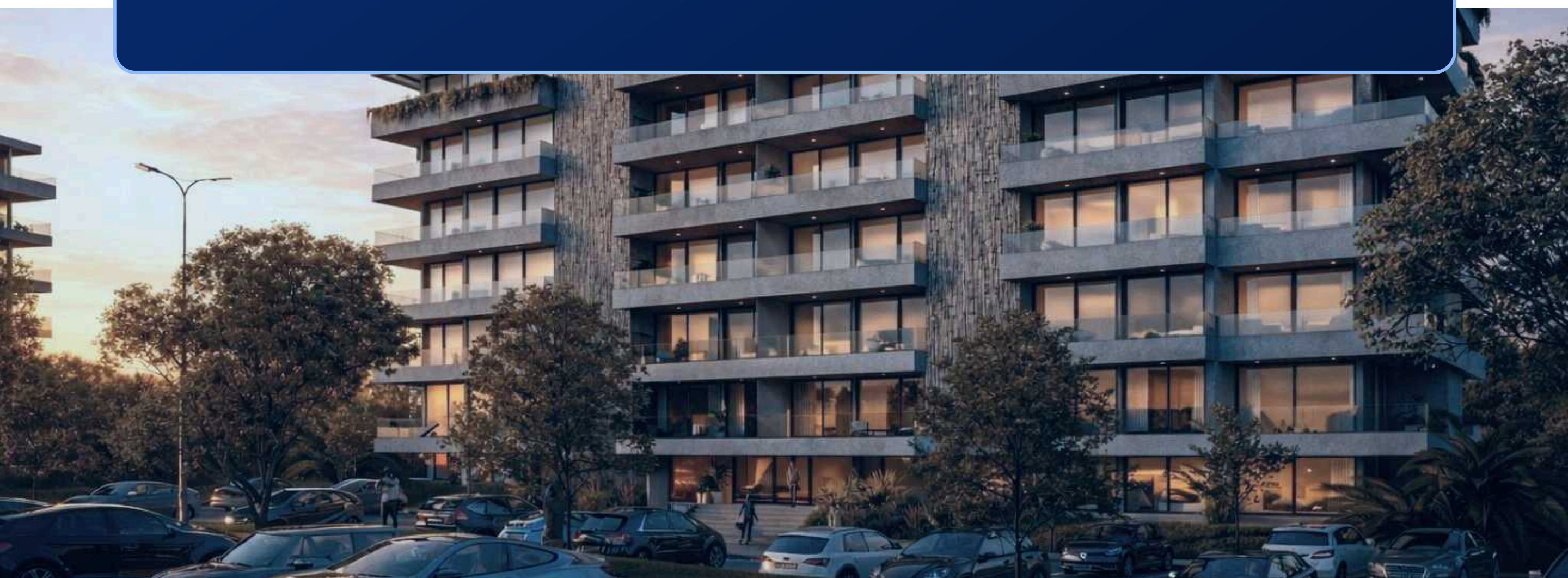
**+75%**

del patrimonio del Fondo correspondiente al tramo invertido en inmuebles

## ¿Para quién es este REIT?



- Inversores que quieren **exposición al mercado** inmobiliario sin los costos y complejidades de comprar una propiedad directamente.
- Personas que buscan **cobrar una renta trimestral pasiva**, como si fueran propietarios, **sin tener que gestionar** inquilinos ni expensas.
- Ahorristas que desean **resguardar capital en activos reales** ante la volatilidad del contexto local.
- Inversores con horizonte de mediano/largo plazo que **buscan combinar renta corriente con valorización de capital**.
- Quienes **valoran la regulación CNV, la transparencia y la posibilidad de negociar** su inversión en BYMA cuando lo necesiten.



# Condiciones

<b>NOMBRE DEL REIT</b>	Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario REIT Ciclo Nova
<b>ESTRUCTURA LEGAL</b>	FCI Cerrado Inmobiliario (regulado CNV · Ley 24.083)
<b>SOCIEDAD GERENTE</b>	Ciclo Nova Asset Management S.A.
<b>DEPOSITARIA</b>	Banco Comafi S.A.
<b>DEP. COLECTIVO</b>	Caja de Valores S.A. (CVSA)
<b>AUDITORES</b>	Lisicki Litvin Auditores S.A.
<b>ASESORES LEGALES</b>	Tavarone Rovelli Salim Miani - Abogados
<b>MONEDA</b>	Pesos argentinos
<b>INVERSIÓN MÍNIMA</b>	\$1.000 (sin máximo)
<b>VALOR NOMINAL C/U</b>	\$1.000 pesos
<b>MONTO PRIMER TRAMO</b>	Mín. \$10.000 MM – Máx. \$50.000 MM
<b>PRECIO SUSCRIPCIÓN</b>	A la par
<b>HORIZONTE</b>	10 años desde la Fecha de Emisión del primer tramo
<b>DÓNDE SE NEGOCIA</b>	BYMA – Bolsas y Mercados Argentinos
<b>DERECHOS DE VOTO</b>	1 voto por cuotaparte
<b>CALIFICACIÓN</b>	FI4(arg) Perspectiva Estable FIX SCR S.A. (21/04/2026)

*“El presente material es distribuido al solo efecto informativo. La autorización para hacer oferta pública de las cuotapartes del Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario REIT Ciclo Nova ha sido solicitada a la Comisión Nacional de Valores (CNV) con arreglo a las normas vigentes, y hasta el momento ella no ha sido otorgada. La información contenida en este material está sujeta a cambios y modificaciones y no puede ser considerada como definitiva por aquellas personas que tomen conocimiento de ella. Este documento no constituye una oferta de venta, ni una invitación a formular oferta de compra de cuotapartes, ni podrán efectuarse suscripciones o transferencias de las mismas hasta tanto la oferta pública haya sido debidamente autorizada por la Comisión Nacional de Valores conforme la normativa aplicable”.*

# REIT

REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Grupo **iEB**

**GB** GRUPO BRIONES  
INVERSIONES INMOBILIARIAS