

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

ESTADOS CONTABLES POR EL PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

INFORME DE LA COMISION FISCALIZADORA



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

A los Señores Directores de
IEB S.A. en su carácter de Agente de Administración de **FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC**
CUIT: 30-71825894-0
Domicilio legal: Av. del Libertador 498, Piso 10°
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1. INFORME SOBRE LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

1.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS OBJETO DE LA REVISIÓN

Hemos revisado los estados contables de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC, que comprenden el estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2024, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al período de 9 meses finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados contables 1 a 7 que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, y los anexos I a III.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del período intermedio actual.

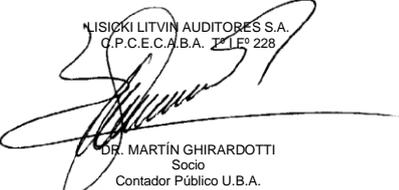
1.2. RESPONSABILIDADES DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

La Dirección de IEB S.A. en su carácter de Agente de Administración de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Contables adjuntos correspondientes al período mencionado precedentemente de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de Estados Contables libres de incorrecciones significativas.

1.3. RESPONSABILIDADES DEL AUDITOR

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados contables adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en el capítulo IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética.

Una revisión de los estados contables de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomemos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.


LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228
DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175



1. INFORME SOBRE LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS (Cont.)

1.4. CONCLUSION

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables adjuntos de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC correspondientes al período de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 no están presentados en forma razonable, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las Normas Contables Profesionales Argentinas.

2. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

A efectos de dar cumplimiento a las disposiciones vigentes, informamos que:

- 2.1. Al 30 de septiembre de 2024, no existen deudas devengadas a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino que surjan de los registros contables en concepto de aportes y contribuciones previsionales.
- 2.2. Los Estados Contables que se mencionan en el apartado 1., surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales vigentes y resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores con excepción de los libros inventarios y balances y diario que se encuentran pendientes de transcripción a la fecha del presente informe.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de noviembre de 2024.



LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F9228

DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

INFORME DE REVISIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores Directores de
IEB S.A. en su carácter de Agente de Administración de **FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC**
CUIT: 30-71825894-0
Domicilio legal: Av. del Libertador 498, Piso 10°
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

INFORME SOBRE LOS CONTROLES REALIZADOS COMO SÍNDICOS RESPECTO DE LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

En nuestro carácter de síndicos de IEB S.A., hemos efectuado una revisión de los documentos detallados en el párrafo siguiente correspondientes a FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC al 30 de septiembre de 2024.

DOCUMENTOS EXAMINADOS

- a. Estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2024.
- b. Estado de resultados por el periodo intermedio de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2024.
- c. Estado de evolución del patrimonio neto por el periodo intermedio 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2024.
- d. Estado de flujo de efectivo por el periodo intermedio de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2024.
- e. Notas 1 a 7 y anexos I a III.

RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

La dirección de IEB S.A. en su carácter de Agente de Administración de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

RESPONSABILIDAD DEL SÍNDICO

Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 96/2022 del CPCECABA. Dichas normas requieren que el examen de los estados contables trimestrales se efectúe de acuerdo con las normas aplicables a encargos de revisión de estados contables de períodos intermedios, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados precedentemente, hemos revisado la revisión efectuada por el auditor externo Lisicki Litvin Auditores S.A. quien emitió su informe de revisión de fecha 7 de noviembre de 2024 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes en lo referido a encargos de revisión de estados contables de períodos intermedios. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la revisión efectuada por dicho profesional. El profesional mencionado ha llevado a cabo su examen de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de independencia y las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL
Contador Público

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA (Cont.)

RESPONSABILIDAD DEL SÍNDICO (Cont.)

Una revisión de los estados contables de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomemos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

Dado que no es responsabilidad del síndico efectuar un control de gestión, el examen no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva de la Dirección.

CONCLUSIÓN

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables adjuntos de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC correspondientes al período de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2024 no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- a. Al 30 de septiembre de 2024, no existen deudas devengadas a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino que surjan de los registros contables en concepto de aportes y contribuciones previsionales.
- b. Los estados contables adjuntos surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes con excepción de los libros Inventarios y balances y diario que se encuentran en pendientes de transcripción a la fecha del presente informe
- c. Durante el período de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 294 de la Ley General de Sociedades.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de noviembre de 2024.

Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL
Contador Público

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

EJERCICIO ECONÓMICO N° 2

ESTADOS CONTABLES POR EL PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR – VER NOTA 2.2

Actividad Principal:	Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Objeto del Fondo:	La inversión directa o indirecta en bienes inmuebles situados en el país para su explotación con destino venta. En particular, tendrá por objeto el desarrollo inmobiliario de los Proyectos, comprometiéndose las Partes a realizar sus mejores esfuerzos conforme las pautas descriptas en el Plan de Inversión que obra en el Prospecto.
Plazo del Fondo Común de Inversión Cerrado:	La duración del Fondo será de 10 (diez) años desde la Fecha de Integración, Liquidación y Emisión, con posibilidad de prórroga
Fecha de Cierre del Ejercicio:	31 de diciembre
C.U.I.T. del Fondo Común de Inversión Cerrado:	30-71825894-0

Información del Agente de Administración:

Denominación:	IEB S.A.
Domicilio Legal:	Av. del Libertador 498, Piso 10°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Actividad Principal:	Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión.

Información del Agente de Custodia:

Denominación:	BANCO DE VALORES S.A.
Domicilio Legal:	Sarmiento 310, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Actividad Principal:	Banco Comercial.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 278



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2024
Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL
Contador Público

JUAN IGNACIO ABUCHDID
Agente de Administración de FCI

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

(Cifras expresadas en Pesos de cierre – Ver Nota 2.3)

ACTIVO	30/9/2024	31/12/2023	PASIVO	30/9/2024	31/12/2023
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos (Nota 3.1)	80.098.011	5.247.077	Deudas comerciales (Notas 3.4 y 5)	33.722.151	38.737.406
Inversiones temporarias (Anexo I y Nota 5)	12.771.140.152	27.686.937.597	Cargas fiscales (Notas 3.5 y 5)	46.043.917	-
Otros Créditos (Notas 3.2 y 5)	46.278.129	-			
Total Activo Corriente	12.897.516.292	27.692.184.674	Total Pasivo Corriente	79.766.068	38.737.406
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Bienes de cambio (Nota 3.3)	9.294.824.946	-	No existe	-	-
Total Activo No Corriente	9.294.824.946	-	Total Pasivo No Corriente	-	-
			TOTAL PASIVO	79.766.068	38.737.406
			PATRIMONIO NETO (Según Estado Respectivo)	22.112.575.170	27.653.447.268
TOTAL ACTIVO	22.192.341.238	27.692.184.674	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	22.192.341.238	27.692.184.674

Las Notas 1 a 7 y los Anexos I a III que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº Fº 228

DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 175

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2024
Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL
Contador Público

JUAN IGNACIO ABUCHDID
Agente de Administración de FCI

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

ESTADO DE RESULTADOS

POR EL PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Cifras expresadas en Pesos de cierre - Ver Nota 2.3)

	<u>30/9/2024</u>
Honorarios sociedad gerente	(255.935.619)
Honorarios sociedad depositaria	(61.936.420)
Gastos de Administración (Anexo III)	(73.110.490)
Resultados Financieros y por Tenencia incluyendo los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (Nota 3.6)	(5.149.889.569)
Resultado del período	<u><u>(5.540.872.098)</u></u>

Las Notas 1 a 7 y los Anexos I a III que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº Fº 228



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 175

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2024
Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL
Contador Público

JUAN IGNACIO ABUCHDID
Agente de Administración de FCI

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO

POR EL PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Cifras expresadas en Pesos de cierre - Ver Nota 2.3)

Concepto	Aportes de los cuotapartista			Resultados No asignados	Total Patrimonio Neto
	Cuotapartes	Ajuste de cuotapartes	Total		
Saldos al 31 de diciembre de 2023	10.000.000.000	18.531.503.164	28.531.503.164	(878.055.896)	27.653.447.268
Resultado del período	-	-	-	(5.540.872.098)	(5.540.872.098)
Saldos al 30 de septiembre de 2024	10.000.000.000	18.531.503.164	28.531.503.164	(6.418.927.994)	22.112.575.170

Las Notas 1 a 7 y los Anexos I a III que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2024
LISICKI LITVIN AUBI FORÉS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 228



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 175

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2024
Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL
Contador Público

JUAN IGNACIO ABUCHDID
Agente de Administración de FCI

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

POR EL PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Cifras expresadas en Pesos de cierre - Ver Nota 2.3)

	<u>30/9/2024</u>
<u>Variaciones del Efectivo y Equivalentes:</u>	
Efectivo y Equivalentes al Inicio del período	27.692.184.674
Efectivo y Equivalentes al Cierre del período	12.851.238.163
(Disminución) Neta del Efectivo y Equivalentes	<u>(14.840.946.511)</u>
<u>Causas de las Variaciones del Efectivo:</u>	
<u>Actividades Operativas</u>	
Resultado del período	(5.540.872.098)
<u>Cambios en Activos y Pasivos Operativos</u>	
(Aumento) de los Otros Créditos	(46.278.129)
(Disminución) de Deudas Comerciales	(5.015.255)
Aumento de Cargas fiscales	46.043.917
Efectivo Neto (utilizado en) las Actividades Operativas	<u>(5.546.121.565)</u>
<u>Actividades de Inversión</u>	
Anticipos para la compra de inmuebles	(9.294.824.945)
Efectivo Neto (utilizado en) las Actividades de Inversión	<u>(9.294.824.945)</u>
(Disminución) Neta del Efectivo y Equivalentes	<u>(14.840.946.511)</u>
<u>Composición del Efectivo y Equivalentes al Cierre:</u>	
Caja y Bancos (Nota 3.1)	80.098.011
Inversiones temporarias (Anexo I y Nota 5)	12.771.140.152
Total Efectivo y Equivalentes al Cierre	<u>12.851.238.163</u>

Las Notas 1 a 7 y los Anexos I a III que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2024
LIŠICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 F° 228



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2024
Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL
Contador Público

JUAN IGNACIO ABUCHDID
Agente de Administración de FCI

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

POR EL PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

1. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC, es un fondo común de inversión cerrado constituido de acuerdo con el Reglamento de Gestión aprobado la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.), mediante la RESFC-2023-22383-APN-DIR#CNV de fecha 9 de agosto de 2023. Asimismo, mediante RESFC-2023-22383-APN-DIR#CNV de fecha 9 de agosto de 2023 fueron aprobadas por CNV sendas enmiendas al Prospecto y Reglamento de Gestión.

La CNV autorizó la oferta pública de las cuotapartes a emitirse por un monto equivalente en Pesos a V/N 10.000.000.000.

1.1 Política de Inversión

El Fondo tendrá por objeto el desarrollo inmobiliario de los Proyectos, comprometiéndose las Partes a realizar sus mejores esfuerzos conforme las pautas descriptas en el Plan de Inversión.

1.2 Activos del Fondo

A fin de cumplir el objeto del Fondo, la Gerente invertirá entre el 75% y el 100% del patrimonio del Fondo, descontando los gastos de honorarios de organización, estructuración, colocación y auditorías (las "Inversiones Elegibles"):

- En la constitución, en carácter de fiduciante, beneficiario y fideicomisario, de fideicomisos ordinarios, financieros o de administración, con o sin oferta pública, cuyo objeto sea el desarrollo de los Proyectos o los fondos recaudados a través de tales fideicomisos sean aplicados a tal fin;
- En la adquisición de participaciones en fideicomisos ordinarios o de administración, cuyo objeto sea el desarrollo de los Proyectos o los fondos recaudados a través de tales fideicomisos sean aplicados a tal fin;
- En la adquisición de valores representativos de deuda u otros títulos de deuda de fideicomisos financieros, inmobiliarios o de otra naturaleza, con o sin oferta pública, cuyo objeto sea el desarrollo de los Proyectos o los fondos recaudados a través de tales fideicomisos sean aplicados a tal fin;
- En la adquisición de certificados de participación u otros títulos de participación de fideicomisos financieros, inmobiliarios o de otra naturaleza, con o sin oferta pública, cuyo objeto sea el desarrollo de los Proyectos o los fondos recaudados a través de tales fideicomisos sean aplicados a tal fin;
- En la adquisición de obligaciones negociables, valores representativos de deuda de corto plazo u otros títulos de deuda del sector privado, con o sin oferta pública, cuyo destino de los fondos prevea su aplicación exclusiva para el desarrollo de los Proyectos;
- En la adquisición de cheques de pago diferido, pagarés u otros títulos valores emitidos por parte de sociedades cuya actividad principal, entre otros, comprenda el desarrollo de los Proyectos;
- En la participación en contratos asociativos (Cap. 16, Tit. IV, Libro Tercero del Código Civil y Comercial de la Nación) con terceros para el desarrollo de los Proyectos;
- En la adquisición de inmuebles pertenecientes a, o para el desarrollo de, los Proyectos;

1.3 Tipos y clases de Cuotapartes

El Fondo emitió Cuotapartes clase única por un valor nominal de \$ 10.000.000.000 (Pesos: diez mil millones). Las Cuotapartes se emitieron únicamente en condominio, las cuales reconocen derechos sobre el patrimonio del Fondo. Adicionalmente, se encuentra en proceso de aprobación de CNV una ampliación de emisión de cuotas partes de V/N 20.000.000.000 (Ver Nota 6)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 17° F° 278



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2024
Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL
Contador Público

JUAN IGNACIO ABUCHDID
Agente de Administración de FCI

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

POR EL PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

1. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO (Cont.)

1.3 Tipos y clases de Cuotapartes (Cont.)

A continuación, se detalla la composición y valor contable de las cuotas partes, al cierre de estos estados contables:

Clase	Cantidad de cuotas partes	Valor nominal total cuotas partes	Valor contable cuotas partes
Clase única	10.000.000.000	\$ 10.000.000.000	\$ 2,21126
Totales	10.000.000.000	\$ 10.000.000.000	\$ 2,21126

1.4 Honorarios del Administrador, Custodio y Asesor del Inversión

Los honorarios a ser percibidos por el Administrador, el Custodio y el Asesor de Inversión del Fondo están detallados en el Artículo 16 del Reglamento de Gestión.

1.5 Gastos del Fondo

Los gastos ordinarios de gestión del Fondo incluyen todos aquellos gastos razonables y debidamente documentados relacionados con la organización y autorización del Fondo, el asesoramiento contable, impositivo, económico, financiero y jurídico, requeridos para la preparación del Reglamento y del prospecto de emisión del Fondo, gastos de registros, aranceles para la autorización de oferta pública y de listado de las cuotas partes.

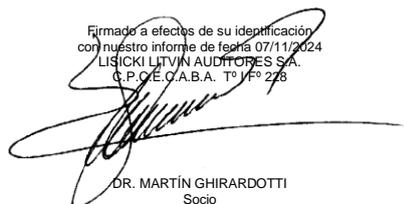
La totalidad de los gastos ordinarios del Fondo no podrán exceder:

- el uno coma cinco por ciento (1,5%) anual, más IVA, del valor del patrimonio neto del Fondo

1.6 Liquidación del Fondo

La liquidación del Fondo podrá ser decidida por la CNV o por el Administrador y el Custodio en los casos previstos por la LFCI, incluyendo la suspensión o cancelación de la oferta pública de las Cuotas partes. Salvo en el supuesto de vencimiento del plazo del Fondo, la liquidación no podrá ser practicada hasta que la decisión sea aprobada por la CNV.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 F° 278



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2024
Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL
Contador Público

JUAN IGNACIO ABUCHDID
Agente de Administración de FCI

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

POR EL PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

2. NORMAS CONTABLES

El Fondo utiliza en la contabilización de sus operaciones, en la valuación de sus activos y pasivos y en la medición de sus resultados, así como en los aspectos de exposición, las normas contables vigentes en la República Argentina.

2.1 Bases de Presentación de los Estados Contables

Los Estados Contables han sido preparados de acuerdo con las normas contables profesionales y legales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de conformidad con el Texto Ordenado y las disposiciones de las Resoluciones Generales de la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.) y del Reglamento de Gestión aprobado por el Agente de Administración.

La expresión normas contables profesionales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se refiere a las normas contables emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) y aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.), con excepción de las normas contenidas en la Resolución Técnica N° 26 "Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades" y la Resolución Técnica N° 41 para entes pequeños y medianos.

La expresión normas contables legales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se refiere a Resoluciones Pertinentes de la Inspección General de Justicia (I.G.J.), el Texto Ordenado y las disposiciones de las Resoluciones Generales de la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.) y Ley 24.083 con modificaciones introducidas por las Leyes 24.441 y 24.781.

2.2 Preparación y Presentación de los Estados Contables

Los presentes Estados Contables, están expresados en Pesos, y fueron confeccionados conforme a las Resoluciones Técnicas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Se clasificaron como activos corrientes aquellos que se espera que se conviertan en dinero o su equivalente dentro del plazo de doce meses, computado desde la fecha de cierre del ejercicio, o si ya lo son a esa fecha.

Fueron considerados como pasivos corrientes aquellos que son exigibles al cierre del ejercicio y aquellos cuyo vencimiento o exigibilidad se producirá en los doce meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio.

Asimismo, tal como lo indica la Resolución Técnica N° 8, Capítulo III, inc. D. 1 y 4 también se tuvo en cuenta en esta clasificación la intención de la Dirección respecto de sus bienes, derechos u obligaciones y de toda otra información que contribuya a caracterizar las partidas.

De acuerdo con lo establecido en el punto E del Capítulo II de la Resolución Técnica N° 8, el Fondo presenta sus Estados Contables en forma comparativa de la siguiente manera:

- La información comparativa del Estado de Situación Patrimonial corresponde al mismo estado a la fecha de cierre del último ejercicio completo reexpresado conforme Nota 2.3.
- Los Estados de Resultados, Evolución del Patrimonio Neto y Flujo de Efectivo no se presentan en forma comparativa conforme lo señalado en el Capítulo II Apartado E de la Resolución Técnica N° 8 siendo que el Fondo no tuvo la obligación de emitir el estado donde se hubiera encontrado la información con la que se requiere la comparación.

Asimismo, los mismos criterios se utilizaron para la presentación de la información complementaria contenida en notas y anexos, en función de los estados básicos a los cuales hacen referencia.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2024
Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL
Contador Público

JUAN IGNACIO ABUCHDID
Agente de Administración de FCI

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

POR EL PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

2.3 Unidad de Medida. Consideración de los Efectos de la Inflación

Los presentes estados contables han sido preparados en moneda homogénea (pesos de septiembre de 2024), reconociendo en forma integral los efectos de la inflación de conformidad con lo establecido en la Resolución Técnica (RT) N° 6, en virtud de haberse determinado la existencia de un contexto de alta inflación que vuelve necesaria la reexpresión de los estados contables.

Con fines comparativos, los presentes estados contables incluyen cifras al 31 de diciembre de 2023. Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente período, de acuerdo con lo señalado los párrafos siguientes, a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

Desde la entrada en vigencia de la RT N° 39 (aprobada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.) mediante Resolución C. D. N° 20/2014), que modificó las normas sobre unidad de medida de la RT N° 17, la necesidad de reexpresar los Estados Contables para reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda viene indicada por la existencia o no de un contexto de inflación tal que lleve a calificar la economía de altamente inflacionaria. A los fines de identificar la existencia de un entorno económico inflacionario, la Interpretación N° 8 (aprobada por el C.P.C.E.C.A.B.A. mediante Resolución C. D. N° 115/2014) brinda una pauta cuantitativa que es condición necesaria para proceder a reexpresar las cifras de los Estados Contables, dicha pauta consiste en que la tasa acumulada de inflación en tres años, considerando el Índice de Precios Internos al por Mayor (I.P.I.M.) elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (I.N.D.E.C.), alcance o sobrepase el 100 %, entre otros factores.

Durante el primer semestre de 2018, diversos factores macroeconómicos produjeron una aceleración significativa de la inflación, resultando en índices que excedieron el 100 % acumulado en tres años, y en proyecciones de inflación que confirmaron dicha tendencia. Como consecuencia de ello, la Junta de Gobierno de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) emitió la Resolución J. G. N° 539/2018 (aprobada por el C.P.C.E.C.A.B.A. mediante Resolución C. D. N° 107/2018), indicando que se encontraba configurado el contexto de alta inflación y que los Estados Contables correspondientes a ejercicios anuales o períodos intermedios cerrados a partir del 1 de julio de 2018 deberían ser ajustados para reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda. La mencionada resolución también indicó que los Estados Contables correspondientes a ejercicios anuales o períodos intermedios cerrados hasta el 30 de junio de 2018 inclusive no deberían reexpresarse.

La aplicación del ajuste por inflación había sido discontinuada el 28 de febrero de 2003 por la vigencia del Decreto N° 664/2003 del Poder Ejecutivo Nacional (PEN), que instruyó a ciertos organismos de contralor a no recibir estados contables ajustados por inflación a partir del 1 de marzo de 2003. Conforme lo resuelto por la FACPCE a través de la Resolución JG N° 287/03, y por el CPCECABA, a través de su Resolución M. D. N° 41/2003, hubiera correspondido la discontinuación de la aplicación del ajuste por inflación a partir del 1 de octubre de 2003; sin embargo, los cambios en el poder adquisitivo de la moneda entre el 28 de febrero de 2003 y el 30 de septiembre de 2003 no fueron significativos.

El referido Decreto N° 664/2003 fue derogado tras la promulgación de la Ley N° 27.468, el 3 de diciembre de 2018. Asimismo, con fecha 28 de diciembre de 2018, la Inspección General de Justicia (IGJ) emitió la Resolución General N° 10/2018, que reglamentó la entrada en vigencia de la aplicación de la RT N° 6 y derogó la prohibición de presentar estados contables ajustados por inflación a partir del 28 de diciembre de 2018.

El ajuste por inflación se calculó considerando los índices establecidos por la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas (FACPCE) con base en los índices de precios (IPC) publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° F° 228



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2024
Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL
Contador Público

JUAN IGNACIO ABUCHDID
Agente de Administración de FCI

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

POR EL PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

2.3 Unidad de Medida. Consideración de los Efectos de la Inflación (Cont.)

La aplicación del proceso de reexpresión establecido en la RT N° 6 permite el reconocimiento de las ganancias y pérdidas derivadas del mantenimiento de activos y pasivos expuestos a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda a lo largo del período. Tales ganancias y pérdidas se exponen en el rubro "Resultados financieros y por tenencia incluido el Resultado por Exposición a los Cambios en el Poder Adquisitivo de la Moneda", en el Estado de Resultados.

En la reexpresión de las cifras de los presentes Estados Contables la Dirección ha optado por aplicar ciertas simplificaciones detalladas en el apartado 3 de la segunda parte de la Resolución J.G. N° 553/2019 de la FACPCE indicando también las limitaciones que esa utilización provoca en la información contable. Las mismas son detalladas oportunamente en los apartados correspondientes.

2.4 Criterios de Valuación

a) Caja y Bancos

Los saldos en entidades bancarias se han computado a su valor nominal.

b) Inversiones Temporarias

Las inversiones con cotización han sido valuadas a su valor neto de realización. Los fondos comunes de inversión están valuado a su último valor de cotaparte al cierre del período descontados los gastos estimados de venta. Los créditos por saldos de inversiones pendientes de cobro se valúan conforme el apartado c).

c) Otros Créditos y Deudas

Los mencionados rubros han sido valuados a su valor nominal. La Dirección ha estimado que el valor descontado de los mismos no difiere significativamente de los valores expuestos en los Estados Contables, debido a los plazos promedio de cobro y pago con los que opera el Fondo.

d) Bienes de cambio

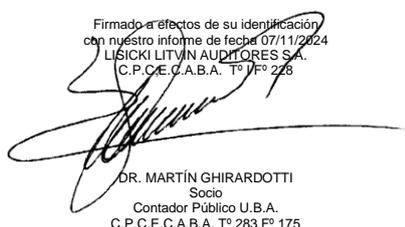
Corresponde al anticipo entregado a Fideicomiso Marinas del Plata (Ver Nota 6), a efectos de adquirir la totalidad de las futuras Unidades Funcionales que integrarán el Edificio Residencial N°1 y el Edificio Residencial N°2 del emprendimiento urbanístico denominado Puerto Nizuc. Por tratarse de un crédito en especie, la medición se realiza conforme los criterios establecidos para los activos que se espera recibir y por tal motivo, se encuentran valuados a su costo de reproducción al cierre.

El valor de los bienes de cambio en su conjunto no supera su valor recuperable.

e) Cuentas del Patrimonio Neto

Los movimientos de las cuentas del patrimonio neto han sido reexpresados de acuerdo con lo expuesto en la nota 2.3. La cuenta "Cuotapartes", se expone a su valor nominal. La diferencia entre el valor expresado en moneda homogénea y el nominal ha sido expuesta en la cuenta "Ajuste de cuotas partes", integrante del patrimonio neto.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 278



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2024
Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL
Contador Público

JUAN IGNACIO ABUCHDID
Agente de Administración de FCI

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

POR EL PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

2.4 Criterios de Valuación (Cont.)

f) Cuentas de Resultados

Se encuentran expresadas a su valor nominal reexpresado conforme lo señalado en Nota 2.3.

Bajo la denominación de Resultados financieros y por tenencia incluido el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (R.E.C.P.A.M.) se exponen los resultados financieros, intereses, diferencias de cambio y resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda devengados en el período. Conforme lo detallado por el apartado IV.B. 9. De la Segunda parte de la Resolución Técnica N° 6 de la F.A.C.P.C.E. esta partida se determina por diferencia entre el resultado final del período calculado en moneda homogénea y el subtotal de los rubros del estado de resultados contable a moneda de cierre.

La falta de apertura de los resultados financieros y por tenencia (incluido el RECPAM) genera la imposibilidad de determinar las magnitudes reales de los diferentes componentes de los resultados financieros y por tenencia, las magnitudes nominales ajustadas por inflación de los mismos y el efecto del RECPAM sobre dichos resultados. Esta limitación también impide la determinación de ciertas ratios financieros, tales como el rendimiento de los activos financieros, el costo de endeudamiento, el efecto "palanca", etc.

g) Estimaciones Contables

La preparación de Estados Contables a una fecha determinada requiere que la Dirección del Fondo realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el período. La dirección del Fondo realiza estimaciones para poder calcular a un momento dado, por ejemplo, la previsión por riesgo de incobrabilidad de los préstamos, el valor recuperable de los activos y el cargo del impuesto a las ganancias y las provisiones para riesgos varios. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes Estados Contables.

h) Estado de Flujo de Efectivo

El Fondo preparó dicho estado de acuerdo con el método indirecto, partiendo del resultado neto del período y sumándole o deduciéndole, según corresponda, aquellas partidas que intervinieron en su determinación, pero que no afectaron el efectivo, y los cambios en activos y pasivos, como así también el efectivo "Generado por" o "Utilizado en" las actividades de financiación. El Fondo considera como concepto de "efectivo" el equivalente a "Caja y Bancos" e "Inversiones Temporarias".

Conforme lo señalado en la Interpretación N° 2 de la F.A.C.P.C.E. el fondo ha optado por exponer la variación del efectivo y el equivalente de efectivo correspondiente a los resultados financieros y por tenencia incluyendo el R.E.C.P.A.M. generados por los propios componentes del efectivo y el equivalente de efectivo en las Causas de las variaciones del efectivo, integrando las actividades operativas. Asimismo, en virtud de la dispensa señalada en el apartado 3.7 de la Segunda Parte de la Resolución N° 539/2018 de la F.A.C.P.C.E., el fondo se limita a exponer el criterio utilizado en la presentación de dichos resultados generados por los componentes del efectivo y los equivalentes de efectivo, sin identificar el mencionado importe.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 17° 228



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2024
Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL
Contador Público

JUAN IGNACIO ABUCHDID
Agente de Administración de FCI

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

POR EL PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

(Cifras expresadas en Pesos de cierre – Ver Nota 2.3)

3. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

Los principales rubros de los Estados Contables de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 se componen de los siguientes conceptos:

<u>En el Estado de Situación Patrimonial:</u>	<u>30/9/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
3.1 Caja y Bancos		
Banco en moneda nacional	329.427	5.247.077
Banco en moneda extranjera (Anexo II)	79.768.584	-
	80.098.011	5.247.077
3.2 Otros Créditos		
<u>Corrientes</u>		
<u>Fiscales</u>		
Crédito Impuesto Ley 25.413	46.036.675	-
Percepciones IIBB	241.454	-
	46.278.129	-
3.3 Bienes de cambio		
<u>No Corrientes</u>		
Proyecto Puerto Nizuc	9.294.824.946	-
	9.294.824.946	-
3.4 Deudas comerciales		
<u>Corrientes</u>		
Provisión honorarios	33.722.151	38.737.406
	33.722.151	38.737.406
3.5 Cargas Fiscales		
<u>Corrientes</u>		
Retenciones seguridad social a Depositari	7.242	-
Ingresos brutos a pagar	46.036.675	-
	46.043.917	-
En el estado de resultados:	30/9/2024	31/12/2023
3.6 Resultados Financieros y por Tenencia incluyendo los cambios en el poder adquisitivo de la moneda		
Resultados Financieros y por Tenencia incluyendo los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(5.149.889.569)	-
	(5.149.889.569)	-

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07/11/2024
LISICH LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº I Fº 228



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 175

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07/11/2024
Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL
Contador Público

JUAN IGNACIO ABUCHDID
Agente de Administración de FCI

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

POR EL PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

(Cifras expresadas en Pesos de cierre – Ver Nota 2.3)

4. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Conforme la Ley 27.440 (B.O. 11/05/2018), a fines de transparentar el tratamiento impositivo vigente, los Fondos Comunes de Inversión no comprendidos en el primer párrafo del artículo 1° de la Ley 24.083 y sus modificaciones, tributarán el Impuesto a las Ganancias en la medida en que las cuotapartes que emitieran no hubiesen sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores. De existir tal colocación tributarán sólo en la proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina.

Cuando los Fondos Comunes de Inversión mencionados anteriormente no deban tributar el Impuesto, el inversor perceptor de las ganancias que aquellos distribuyan, deberá incorporar dichas ganancias en su propia declaración jurada, siendo de aplicación las normas generales de la ley para el tipo de ganancia que se trate, de no haber mediado tal vehículo.

De este modo, al no corresponder la tributación del Impuesto a las Ganancias en cabeza propia, debe tributarse a través de los cuotapartistas, sobre los resultados que obtengan. Es por este motivo es que no se registra cargo alguno en concepto de Provisión de Impuesto a las Ganancias.

5. PLAZOS DE CANCELACIÓN DE LAS INVERSIONES TEMPORARIAS, LOS CRÉDITOS Y DEUDAS

Los plazos estimados de cancelación de las inversiones temporarias y deudas del Fondo al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 se conforman de la siguiente manera:

a) Inversiones Temporarias y Créditos

Plazo de Vencimiento	Inversiones temporarias		Otros Créditos	
	30/9/2024	31/12/2023	30/9/2024	31/12/2023
Sin Plazo	-	-	46.036.675	-
Total Sin Plazo	-	-	46.036.675	-
Con Plazo				
- Vencido	-	-	-	-
Total Vencido	-	-	-	-
A Vencer				
- Hasta tres meses	12.771.140.152	27.686.937.597	241.454	-
- De tres a seis meses	-	-	-	-
- De seis a nueve meses	-	-	-	-
- De nueve a doce meses	-	-	-	-
- Más de un Año	-	-	-	-
Total a Vencer	12.771.140.152	27.686.937.597	241.454	-
Total con Plazo	12.771.140.152	27.686.937.597	241.454	-
Total	12.771.140.152	27.686.937.597	46.278.129	-

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1º 228



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 175

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2024
Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL
Contador Público

JUAN IGNACIO ABUCHDID
Agente de Administración de FCI

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

POR EL PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

(Cifras expresadas en Pesos de cierre – Ver Nota 2.3)

5. PLAZOS DE CANCELACIÓN DE LAS INVERSIONES TEMPORARIAS, LOS CRÉDITOS Y DEUDAS (Cont.)

b) Deudas

Plazo de Vencimiento	Deudas Comerciales		Cargas fiscales	
	30/9/2024	31/12/2023	30/9/2024	31/12/2023
Sin Plazo	-	-	46.036.675	-
Total Sin Plazo	-	-	46.036.675	-
Con Plazo				
- Vencido	-	-	-	-
Total Vencido	-	-	-	-
A Vencer				
- Hasta tres meses	33.722.151	38.737.406	7.242	-
- De tres a seis meses	-	-	-	-
- De seis a nueve meses	-	-	-	-
- De nueve a doce meses	-	-	-	-
- Más de un Año	-	-	-	-
Total a Vencer	33.722.151	38.737.406	7.242	-
Total con Plazo	33.722.151	38.737.406	7.242	-
Total	33.722.151	38.737.406	46.043.917	-

6. HECHOS RELEVANTES DEL PERÍODO

Proyecto Puerto Nizuc

Al día de la fecha se continúa trabajando en la infraestructura necesaria para los edificios, red cloacal y agua, próximamente gas.

Se iniciaron trabajos preliminares, tales como el acondicionamiento del terreno y tareas de cercado del sitio donde se ejecutarán los proyectos, de manera de aislar el sitio de la Obra. Se procedió a recotizar los trabajos faltantes con las mismas empresas y con algunos nuevos participantes para lograr ofertas más competitivas que las de comienzo de este año, en línea con esto se siguieron realizando trabajos de gabinete con el equipo tal como la reingeniería de la estructura, para optimizar el proyecto y lograr alguna ventaja técnico-económica.

Cumplimentado con lo dispuesto en la asamblea Ordinaria y Extraordinaria celerada el día 29 de abril de 2024, se presentó el día 24 de junio ante CNV el nuevo reglamento de gestión y prospecto, incluyendo la ampliación del 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 para alocar los nuevos fondos obtenidos en el desarrollo de las inversiones ya reseñadas de Puerto Nizuc. La presentación continua en proceso de aprobación en CNV.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 14° 228



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2024
Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL
Contador Público

JUAN IGNACIO ABUCHDID
Agente de Administración de FCI

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

POR EL PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

6. HECHOS RELEVANTES DEL PERÍODO (Cont.)

Proyecto Puerto Nizuc (Cont.)

Por último, se inscribió al fondo común de inversión cerrado Puerto Nizuc en el registro de proyectos inmobiliarios (REPI) en AFIP en el cual se informan las obras privadas que se hayan iniciado a partir del 12 de marzo de 2021 inclusive, o las que a dicha fecha posean un grado de avance inferior al 50% de la finalización de la obra.

7. HECHOS POSTERIORES

Entre la fecha de cierre del período y la fecha de emisión de los presentes estados contables no existen acontecimientos y operaciones que puedan afectar significativamente la situación patrimonial y financiera del Fondo a la fecha de cierre ni los resultados del presente período.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 278



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 175

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2024
Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL
Contador Público

JUAN IGNACIO ABUCHDID
Agente de Administración de FCI

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

INVERSIONES TEMPORARIAS

POR EL PERIODO DE NUEVE MESES

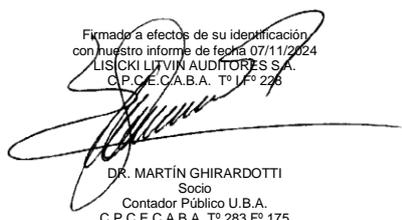
INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

(Cifras expresadas en Pesos de cierre – Ver Nota 2.3)

Inversiones temporarias	Cantidad Valor Nominal	Valor al cierre/ Cotización	Total al 30/09/2024	Total al 31/12/2023
Inversiones temporarias				
<u>Títulos públicos</u>				
TX24 - BONO DEL TESORO \$CER			-	1.268.476.531
TX26 - BONO DEL TESORO \$CER 2% V09/11/26	70.000.000	18,9985	1.329.894.409	1.521.846.816
T2X4 - BONO DEL TESORO \$ CER V26/07/24			-	1.577.714.645
GD30 - BONO GLOBAL ARG USD V09/07/2030	1.450.000	722,5450	1.047.690.216	1.156.579.684
X20F4 - LT REP ARG. AJ. CER A DESC V.20/02/24 \$			-	764.217.146
TZ26C - BONCER 30/06/26 TZX26 COMPE	332.000.000	1,9346	642.282.857	-
S31M5 - LECAP 31MAR2025	2.403.900.000	1,2431	2.988.172.126	-
AE38 - BONO ARGENTINA USD STEP UP 2038 LA	-		-	4.194.998.007
TV24 - BONO DEL TESORO DLINK V30/04/24	-		-	4.281.575.239
T4X4 - BONO TESORO \$ AJ.CER 4\$ V.14/10/24	153.800.000	5,7815	889.193.190	1.140.519.898
AL30 - BONO ARGENTINA USD V09/07/2030	4.372.087	706,4401	3.088.617.539	6.608.697.683
<u>Obligaciones Negociables</u>				
MSSEO - ON MSU CL. 13 VTO. 17/07/26 U\$S	845.000	1.205,0702	1.018.284.287	1.601.157.418
NPCAO - ON CENTRAL PUERTO CL.A V.14/03/26 U\$S	1.215.000	1.225,1354	1.488.539.482	2.433.991.571
ON CRESUD CL.45 V22/08/26 U\$S CG	184.775	1.235,9312	228.369.196	-
<u>Fondo común de inversión</u>				
ADCAP AHORRO PESOS CLASE I	4.141.093	12,0975	50.096.850	1.108.839.859
<u>Otras</u>				
Intereses cuenta remunerada a cobrar			-	28.323.100
Total inversiones temporarias			12.771.140.152	27.686.937.597

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2024
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2024
Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL
Contador Público

JUAN IGNACIO ABUCHDID
Agente de Administración de FCI

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

POR EL PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

(Cifras expresadas en Pesos de cierre – Ver Nota 2.3)

Rubro	Moneda	Monto en Moneda Extranjera	Tipo de Cambio	Monto en Pesos 30/9/2024	Monto en Pesos 31/12/2023
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
CAJA Y BANCOS					
Banco de Valores	USD	15,88	967,50	15.363	-
Citibank	USD	82.432,27	967,50	79.753.221	-
Total caja y bancos				79.768.584	-
Total del Activo corriente				79.768.584	-
ACTIVO NO CORRIENTE					
No existe				-	-
Total del Activo No Corriente				-	-
Total del Activo				79.768.584	-
PASIVO					
PASIVO CORRIENTE					
No existe				-	-
Total del Pasivo Corriente				-	-
PASIVO NO CORRIENTE					
No existe				-	-
Total del Pasivo No Corriente				-	-
Total del Pasivo				-	-

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2024
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I L° 226


DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2024
Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL
Contador Público

JUAN IGNACIO ABUCHDID
Agente de Administración de FCI

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

APERTURA DE GASTOS

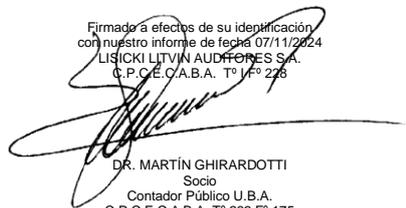
POR EL PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Cifras expresadas en Pesos de cierre – Ver Nota 2.3)

Concepto	Gastos de Administración	Totales al 30/9/2024
Impuestos, Tasas y Contribuciones	26.734.943	26.734.943
Honorarios profesionales	41.263.382	41.263.382
Gastos y Comisiones Bancarias	1.425.816	1.425.816
Gastos Varios	1.777.169	1.777.169
Servicios de software	1.909.180	1.909.180
Totales al 30/9/2024	73.110.490	73.110.490

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 278



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 175

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2024
Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL
Contador Público

JUAN IGNACIO ABUCHDID
Agente de Administración de FCI

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de noviembre de 2024

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc, D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional de fecha 07/11/2024 referida a un Estado Contable Períodos Intermedios de fecha 30/09/2024 perteneciente a FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC Otras (con domic. fiscal) CUIT 30-71825894-0, intervenida por el Dr. MARTIN SANTIAGO GHIRARDOTTI. Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. 236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del matriculado

Dr. MARTIN SANTIAGO GHIRARDOTTI

Contador Público (U.B.A.)

CPCECABA T° 283 F° 175

Firma en carácter de socio

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.

T° 1 F° 228

SOCIO



Esta actuación profesional ha sido gestionada por el profesional interviniente a través de internet y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de informes y certificaciones (Res. C. 236/88). El receptor del presente documento puede constatar su validez ingresando a www.consejo.org.ar/certificaciones/validar.htm declarando el siguiente código: 5umuz26

Legalización N° 735268

