

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 15 de enero de 2025

**Sres. Bolsas y Mercados Argentinos (BYMA)**

Tenemos el agrado de dirigirnos a Uds. en nuestro carácter de Sociedad Gerente del Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Puerto Nizuc, a fin de remitirles el Informe de Valuación de Cuotaparte al 25 de noviembre de 2024, emitido por el valuador independiente contratado a tal efecto, Servicios Integrales Serinco S.A., para que sea distribuido entre el público inversor.

Sin más, saludamos a Uds. atentamente

**IEB S.A.**  
**Sociedad Gerente**

**IEB S.A.**

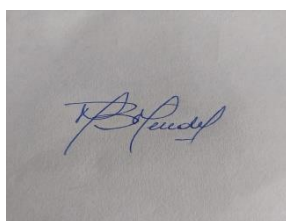
Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión (C.N.V. N°58)  
Avenida del Libertador 498 - Piso 12 Norte (C1001ABR). Ciudad Autónoma de Buenos Aires.  
Tel:(+54 11) 5032-2863

At. Sr  
FCI CI Inmobiliario Puerto Nizuc  
Presente

De nuestra consideración:

- El Valor de la Cuotaparte del FCI CI Inmobiliario Puerto Nizuc según registros contables, información que surge de CAFCI es de \$2.336 a la fecha 22/11/2024
- El Valor de la Cuotaparte del FCI CI Inmobiliario Puerto Nizuc de cotización de mercado en plataformas BYMA DATA es de \$2.345 a la fecha 22/11/2024

En nuestra opinión, es razonable que el Valor de la Cuotaparte del FCI CI Inmobiliario Puerto Nizuc es \$ 2.345



Marcela Mendez  
Directora

## Provisorio del Valor Cuotaparte

## FCI CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

22/11/2024

## ACTIVO

ACTIVO	23.451.159.209,48
INVERSIONES	13.478.196.043,99
DISPONIBILIDADES	119.321.703,59
INTERESES A COBRAR	0,15
OTROS CREDITOS	46.520.206,69
BIENES DE CAMBIO	9.807.121.255,06

**Total ACTIVO** **23.451.159.209,48**

## PASIVO

PASIVO	(86.363.853,53)
PROVISIONES	(24.430.159,45)
ACREEDORES POR OPERACIONES	(529.079,96)
HONORARIOS A PAGAR	(61.404.614,12)

**Total PASIVO** **(86.363.853,53)**

**Valor Patrimonial del Fondo** **23.364.795.355,95**

**Variación Patrimonial (\*)** **5,66290933**

(\*) Variación del Patrimonio Provisorio sin tener en cuenta suscripciones, rescates y provisiones del día, comparado con Patrimonio Neto del día anterior

## DETALLE DE LA GENERACION DEL VALOR DE CUOTAPARTE

Descripción	Patrimonio Neto	Cantidad de Cuotapartes	Valor de Cuotaparte	Valor Anterior	% Variación
A	23.364.795.355,95	10.000.000.000,00000000	2,3364800000	2,2112580000	5,6629303320

## DISCRIMINACION DE CUOTAPARTES

Descripción	Cantidad de Cuotapartes			Saldo Actual
	Saldo Anterior	Suscripciones	Rescates	
A	10.000.000.000,00000000			10.000.000.000,00000000

## INVERSIONES

Denominación	Abreviatura	ISIN Code	Cotización	Cantidad	Total
ADCAP AHORRO PESOS CLASE I (89009)	ADCAP MM		12,7474180000	24.261.134,2364	309.266.819,27
AL30 - BONO ARGENTINA USD V09/07/2030 (5921)	AL30	ARARGE3209S6	758,9868492600	4.372.087,0000	3.318.356.536,82
BPOA7 - Bono Bopreal Serie 1 C A (09234)	BPOA7	AR0684877571	1.034,1777523000	1.200.000,0000	1.241.013.302,76
CS450 - ON Cresud Clase 45 (57700)	CS450	AR0529152206	1.080,7487238500	184.775,0000	199.695.345,45
GD30 (81086)	GD30	US040114HS26	782,7615531300	1.450.000,0000	1.135.004.252,04
MSSEO - ON MSU CL. 13 VTO. 17/07/26 U\$S (412)	MSSEO	ARMSUS5600F5	1.072,6977376600	845.000,0000	906.429.588,32
NPCAO - ON CENTRAL PUERTO CL.A V.14/03/26	NPCAO	ARCEPU560021	1.106,6777856100	1.215.000,0000	1.344.613.509,52
PN360 - ON.PAN AMERICAN ENERGY C 36 (5822)	PN360	AR0677571967	1.110,4148891300	1.130.000,0000	1.254.768.824,72
S31M5 - LECAP 31MAR2025 (9256)	S31M5	AR0562917283	1,3836615900	1.718.900.000,0000	2.378.375.907,05
T15D5 - BONCAP 15/12/25 (09310)	T15D5	AR0057122373	1,2466421500	630.000.000,0000	785.384.554,50
TX26 - BONO DEL TESORO \$CER 2% V09/11/26 (5)	TX26	ARARGE3209W8	16,4480272700	36.800.000,0000	605.287.403,54
<b>Total Inversiones</b>				<b>2.420.357.996,2364</b>	<b>13.478.196.043,99</b>

## MONEDAS

Descripción	Importe
-------------	---------

Todos los importes están expresados en Pesos

## Provisorio del Valor Cuotaparte

FCI CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

22/11/2024

MONEDAS	
Descripción	Importe
Dólar Cable	87.931,17
Dólares	15,83