

Minuta N°92: Reunión Comisión Fiscalizadora

En el día de la fecha, siendo las 11:15 horas, se reúnen en la sede social de IEB S.A. (en adelante, la “Sociedad”), sita en Av. del Libertador 498, piso 12 norte, C.A.B.A., los miembros de la Comisión Fiscalizadora, para proceder al tratamiento de los siguientes puntos del Orden del Día:

1. Consideración los Estados Contables del Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Puerto Nizuc (el “Fondo”) correspondientes al período anual iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024.

Toma la palabra el Sr. Marcelo Coronel, quien informa que la Comisión Fiscalizadora ha realizado las tareas de control contable limitado respecto a los Estados Contables del Fondo mencionados precedentemente, que constan de estado de situación patrimonial, estado de resultados, estado de evolución del patrimonio neto, estado de flujo de efectivo, así como también las notas y anexos. Dicho examen se ha basado en el Informe de Revisión Limitado de fecha 6 de marzo de 2025, efectuado por el Auditor Externo contratado a tal efecto por la Sociedad. Asimismo, el Sr. Marcelo Coronel informa que el trabajo se circunscribió a verificar la congruencia de los documentos e información examinados con las decisiones societarias expuestas en las actas, y la adecuación de dichas decisiones a la normativa aplicable, al contrato constitutivo de la Sociedad y al Reglamento de Gestión del Fondo. Acto seguido, el Sr. Marcelo Coronel mociona por la aprobación de la documentación reseñada.

Luego de un breve intercambio de ideas, la Comisión Fiscalizadora por unanimidad de votos resuelve aprobar los Estados Contables del Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Puerto Nizuc correspondientes al período anual iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024.

A continuación, se procede al tratamiento del segundo punto del Orden del Día:

2. Emisión del Informe de la Comisión Fiscalizadora respecto a los Estados Contables del Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Puerto Nizuc correspondientes al período anual iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024.

Continúa con el uso de la palabra el Sr. Coronel, quien manifiesta que habiendo examinado los Estados Contables de referencia, como así también el Informe del Auditor Externo, esta Comisión ha confeccionado el correspondiente Informe de Fiscalización, el cual se transcribe seguidamente:

“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 12°

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

INFORME SOBRE LOS CONTROLES REALIZADOS COMO SÍNDICOS RESPECTO DE LOS ESTADOS CONTABLES Y LA MEMORIA DE LOS ADMINISTRADORES

OPINIÓN

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como síndicos la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos, acerca de los estados contables de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC, que comprenden los estados de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2024, de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo, así como las notas 1 a 7 explicativas de los estados contables que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, los anexos I a III y la memoria del ejercicio finalizado en dicha fecha.

En nuestra opinión, los estados contables mencionados en el párrafo precedente, que se adjuntan a este informe y firmamos a los fines de su identificación, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas. Asimismo, en nuestra opinión, la memoria de los administradores cumple con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión llevada a cabo y de las perspectivas futuras de exclusiva responsabilidad de la Dirección.

FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN

Hemos llevado a cabo nuestros controles cumpliendo las normas legales y profesionales vigentes para el síndico societario, contempladas, entre otras, en la Ley General de Sociedades y 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 la cual tiene en cuenta que los controles de la información deben llevarse a cabo cumpliendo con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de dicha Federación. Nuestras responsabilidades de acuerdo con las normas mencionadas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del síndico en relación con los controles de los estados contables y la memoria de los administradores.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los estados contables citados en el primer párrafo, planificamos y ejecutamos determinados procedimientos sobre la documentación de la auditoría efectuada por el auditor externo Lisicki, Litvin Auditores S.A., quien emitió su informe de fecha 6 de marzo de 2025 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes.

Entre los procedimientos llevados a cabo se incluyeron la planificación del encargo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por dicho profesional, quien manifiesta haber llevado a cabo su examen sobre los estados contables adjuntos de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética, así como que planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de incorrecciones significativas.

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

Asimismo, con relación a la memoria de los administradores correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo 66 de la Ley General Sociedades y otra información requerida por los organismos de control y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables del Fondo y otra documentación pertinente.

Dejamos expresa mención que somos independientes de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC y hemos cumplido con los demás requisitos de ética de conformidad con el código de ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de las RT N° 15 Y 37 de FACPCE. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

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.

En la preparación de 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 evaluación de la capacidad de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tuviera intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

Respecto de la memoria los administradores son responsables de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de control en cuanto a su contenido.

RESPONSABILIDAD DEL SÍNDICO EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES Y LA MEMORIA DE LOS ADMINISTRADORES

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa, que la memoria cumple con las prescripciones legales y reglamentarias y emitir un informe como síndicos que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la RT N° 37 de FACPCE siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables y el contenido de la memoria en aquellos temas de nuestra incumbencia profesional.

Como parte de los controles sobre los estados contables, empleando normas de auditoría de conformidad con la RT N° 37 de FACPCE, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante nuestra actuación como síndicos. También:

a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión.

b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.

c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el agente administrador de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC.

d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por el agente administrador de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe como síndicos sobre la información expuesta en los estados contables o en la memoria, o, si dicha información expuesta no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe como síndicos. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.

e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

f) Nos comunicamos con el agente administrador de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la planificación y ejecución de nuestros procedimientos de auditoría como síndico y los hallazgos significativos en nuestra actuación como responsables de la fiscalización privada, así como cualquier

deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de nuestra actuación como síndico.

También proporcionamos al agente administrador de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con nuestra independencia.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- a. Al 31 de diciembre 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 proceso de transcripción a la fecha del presente informe.*
- c. Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 294 de la Ley General de Sociedades.*

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 6 de marzo de 2025”

Acto seguido, el Sr. Marcelo Coronel mociona para que se apruebe el Informe de la Comisión Fiscalizadora transcrito precedentemente, respecto a los Estados Contables del Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Puerto Nizuc correspondientes al período anual iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024.

Luego de un breve debate, la Comisión Fiscalizadora por unanimidad de votos resuelve: (i) aprobar la moción; y (ii) designar al Sr. Marcelo Coronel para suscribir toda la documentación aprobada en la presente reunión en representación de la Comisión Fiscalizadora.

Sin más temas por tratar, se da por terminada la presente sesión siendo las 12 horas

Gustavo Bonifacio
Síndico Titular

Gonzalo Groppo
Síndico Titular

Marcelo Flavio Coronel
Síndico Titular