

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

MEMORIA Y ESTADOS CONTABLES

CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL N°2

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

INFORME DE LA COMISION FISCALIZADORA



INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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 LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES

1.1. OPINIÓN

Hemos auditado los estados contables adjuntos de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC, que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2024, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en dicha fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 7 y en los anexos I a III.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

1.2. FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN


Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados contables" de nuestro informe. Somos independientes de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC y hemos cumplido 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 y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

1.3. INFORMACIÓN DISTINTA DE LOS ESTADOS CONTABLES Y DEL INFORME DE AUDITORÍA CORRESPONDIENTE (otra información)

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 otra información, que comprende: la Memoria. Esta otra información no es parte de los estados contables ni de nuestro informe de auditoría correspondiente.

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Nº 2283 Fº 175



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Nº 283 Fº 175



1. INFORME SOBRE LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS CONTABLES (Cont.)

1.3. INFORMACIÓN DISTINTA DE LOS ESTADOS CONTABLES Y DEL INFORME DE AUDITORÍA CORRESPONDIENTE (otra información) (Cont.)

Nuestra opinión sobre los estados contables no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados contables, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados contables o el conocimiento obtenido en la auditoría o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información.

Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

1.4. RESPONSABILIDADES DE LA DIRECCIÓN DE FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

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 considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa.

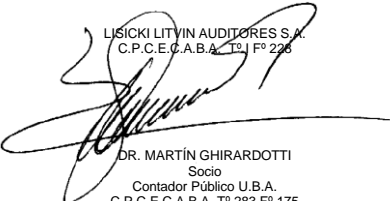
En la preparación de los estados contables, la Dirección de IEB S.A. en su carácter de Agente de Administración de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC es responsable de la evaluación de la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en su caso, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tuviera intención de liquidar el Fondo o de cesar operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

1.5. RESPONSABILIDADES DE LOS AUDITORES EN RELACIÓN CON LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS CONTABLES

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada 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 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.

Como parte de una auditoría de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

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



LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 226

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



1. INFORME SOBRE LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS CONTABLES (Cont.)

1.5. RESPONSABILIDADES DE LOS AUDITORES EN RELACIÓN CON LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS CONTABLES (Cont.)

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección del Agente de Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección de IEB S.A. en su carácter de Agente de Administración 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 del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información expuesta en los estados contables o, si dicha información no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- 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 logra la presentación razonable.
- Nos comunicamos con la Dirección de IEB S.A. en su carácter de Agente de Administración de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

2. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

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

- 2.1. 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.
- 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 en proceso de transcripción a la fecha del presente informe.

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



LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Nº 19-Fº 229
R. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Nº 283 Fº 175

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

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

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.

Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL
Contador Público

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA (Cont.)

FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN (Cont.)

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.

Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL
Contador Público

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA (Cont.)

RESPONSABILIDAD DEL SÍNDICO EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES Y LA MEMORIA DE LOS ADMINISTRADORES (Cont.)

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

Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL
Contador Público

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

MEMORIA

A los Sres. Cuotapartistas de
FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC
Presente

Se cierra un 2024 que llegó como un giro de 180 grados para la economía en numerosos aspectos, con el primer presidente economista y libertario de la historia argentina a la cabeza.

En lo que respecta al Fondo Común Inmobiliario Puerto Nizuc, sin dudas 2024 fue un año crucial para la consolidación del mismo. En el mes de abril de 2024, el Fondo celebró un boleto de compraventa con Fideicomiso Marinas del Plata, 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. Dicha operación contó con dos tasaciones independientes, el dictamen favorable de la Auditora Independiente del Fondo y la aprobación de este Directorio, dando cuentas que dicha operación se realizó en las condiciones normales y habituales del mercado. Con la celebración del Boleto, el Fondo dio cumplimiento con el punto 5 del Plan de Inversión y logró llegar al primer hito del Cronograma de Inversión, alcanzando el mínimo del 33% del patrimonio del fondo invertido en los Proyectos.

En ese sentido, al momento de la firma del Boleto, el Fondo abonó a Fideicomiso Marinas del plata la suma de PESOS CUATRO MIL SEISCIENTOS MILLONES (\$4.600.000.000) correspondiente al valor de la porción del terreno dentro del cual se asentarán las Unidades Funcionales adquiridas; así mismo abonó un adelanto de obra equivalente al VEINTE POR CIENTO (20%) del costo de obra estimado y el reintegro del pago de los honorarios del estudio BMA Arquitectos y Asociados por la realización del proyecto de arquitectura de los Edificios Residenciales. De acá en más, de conformidad con lo estipulado en el Reglamento de Gestión del Fondo, el saldo del costo total de la obra será abonado periódicamente, de acuerdo con el desarrollo efectivamente realizado, supeditado a la previa presentación de una certificación de obra presentada por el Desarrollador.

Otro acontecimiento sustancial durante 2024 fue la celebración de la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Cuotapartistas del Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Puerto Nizuc el día 29 de abril de 2024, en la cual los Cuotapartistas aprobaron los Estados Contables del Fondo al 31 de diciembre de 2023, el resumen respecto al grado de avance del plan de inversión y la evolución y perspectivas de las inversiones elegibles del Fondo. Asimismo, debido a la excelente recepción del público inversor y a las expectativas en el mercado inmobiliario, los cuotapartistas resolvieron ampliar el 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 a 2 edificios adicionales, presentando las adendas correspondientes ante CNV. El día 14 de noviembre de 2024 la Comisión Nacional de Valores aprobó bajo condicionamientos dichas modificaciones al Reglamento, por lo que se espera para el próximo ejercicio avanzar con la respectiva colocación de la nueva emisión durante el primer cuatrimestre de 2025.

En lo que respecta al mercado de la construcción, el primer cuatrimestre de 2024 se destacó por una incertidumbre generalizada en la industria producto del cambio de Gobierno, la devaluación de diciembre de 2023 y la expectativa de que la misma se mantenga a lo largo del tiempo. Es por este motivo que, si bien durante el mes de abril de 2024 se llevó adelante un proceso de licitación privada para la selección y contratación de la o las empresas encargadas de realizar las obras de construcción de los Edificios, las ofertas recibidas fueron considerablemente elevadas, medidas en dólares estadounidenses, debido al exceso de cobertura que asumieron los oferentes frente a dicho contexto incierto en la industria. Por lo cual se decidió esperar una mejora en las condiciones macroeconómicas y, en particular, las condiciones del mercado de la construcción. De este modo, una vez que se estabilizaron las mismas, se pudo avanzar en la actualización de propuestas por parte de las constructoras. Mientras tanto los fondos se mantuvieron en inversiones financieras a la espera del acomodamiento de las condiciones de mercado. En ese orden de ideas, en octubre de 2024 el Directorio de IEB S.A. determinó que se prorrogue por 6 (seis) meses el plazo para alcanzar al menos un 66% (sesenta y seis por ciento) del haber del Fondo invertido en Proyectos a través de las Inversiones Elegibles, en consecuencia, la fecha límite será el 19 de abril de 2025. Por lo tanto, también se extiende el plazo para alcanzar al menos un 75% (setenta y cinco por ciento) del haber del Fondo invertido en Proyectos a través de las Inversiones Elegibles, tomando como fecha límite el 19 de octubre de 2025.

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

MEMORIA(Cont.)

Sin perjuicio de los retrasos observados en el avance de las obras, el Fondo actuó en el mejor interés de los cuotapartistas, llevando adelante una eficiente gestión del mismo que se refleja en la comparativa de la evolución del Índice de la Cámara Argentina de la Construcción (CAC), el dólar oficial y la apreciación del valor de su cuotaparte. Esta valorización es el resultado de una gestión proactiva y el análisis riguroso de las condiciones del mercado que permitieron no solo proteger el capital invertido sino también maximizar su rendimiento, asegurando así la mejor performance financiera del proyecto a lo largo del tiempo.

Durante el último bimestre de 2024, el amesetamiento de los costos de construcción en pesos permitió validar la tendencia, por lo tanto, se decidió solicitar a las empresas constructoras oferentes una actualización de sus ofertas y la recotización de las mismas, analizando distintas alternativas y modalidades de contratación con el objetivo de optimizar costos y mejorar la eficiencia operativa.

Estos avances se enmarcan en un contexto de crecimiento del sector, respaldado por la estabilización de los costos de construcción y el incremento sostenido de las transacciones inmobiliarias. La evolución del proyecto, junto con un entorno macroeconómico más estable, permite proyectar un escenario favorable para el desarrollo de nuevas inversiones.

En paralelo, el mercado inmobiliario ha mostrado un dinamismo creciente en los últimos meses. Durante el trimestre previo al cierre, se registró un aumento sostenido en la cantidad de operaciones, tendencia que se consolidó en noviembre y diciembre con un incremento significativo en la cantidad de escrituras.

La apreciación del valor de la cuotaparte del fondo refleja un crecimiento patrimonial acumulado en el año superior al 80%. Este notable desempeño evidencia la solidez alcanzada mes a mes, incluso frente a los desafíos y fluctuaciones del contexto macroeconómico.

El nuevo Directorio de IEB S.A. que asumió el 08/07/2024, da la bienvenida a los nuevos accionistas que se incorporaron el 28/06/2024, y les desea agradecer este nuevo desafío que le encomiendan. Así mismo desea retribuir a nuestros clientes, personal y productores sus esfuerzos que hicieron posible que 2024 fuese otro año de superlativo crecimiento en un contexto difícil y volátil.

Para el próximo ejercicio, en el primer cuatrimestre de 2025 se espera, por un lado, efectivizar la contratación de la empresa constructora mejor posicionada en la licitación a efectos de impulsar la obra en cumplimiento del correspondiente Plan de Inversión, y por otro lado, lograr salir al mercado con la colocación de V/N \$20.000.000.000 en el marco de la ampliación aprobada por la Asamblea de Cuotapartistas. Esperamos un 2025 con muchos desafíos, siendo un año electoral donde el gobierno tiene que lograr consolidar la baja de la inflación, normalizar el mercado cambiario, y la baja de impuestos sin perder el superávit fiscal.

EL DIRECTORIO.

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

EJERCICIO ECONÓMICO N° 2

ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO ANUAL

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE 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

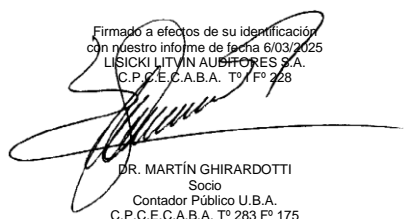
Información del Agente de Administración:

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 6/03/2025
LISICKI LITVIN AUBUCHDID 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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/03/2025
Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL
Contador Público

JUAN IGNACIO AUBUCHDID
Agente de Administración de FCI

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

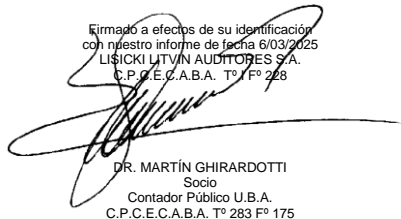
COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR – VER NOTA 2.2

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

ACTIVO	31/12/2024	31/12/2023	PASIVO	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos (Nota 3.1)	90.508.031	5.668.307	Deudas comerciales (Notas 3.4 y 5)	37.381.029	41.847.201
Inversiones temporarias (Anexo I y Nota 5)	14.667.329.323	29.909.613.087			
Otros Créditos (Notas 3.2 y 5)	51.160.465	-			
Total Activo Corriente	14.808.997.819	29.915.281.394	Total Pasivo Corriente	37.381.029	41.847.201
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Bienes de cambio (Nota 3.3)	10.201.550.368	-	No existe	-	-
Total Activo No Corriente	10.201.550.368	-	Total Pasivo No Corriente	-	-
			TOTAL PASIVO	37.381.029	41.847.201
			PATRIMONIO NETO (Según Estado Respectivo)	24.973.167.158	29.873.434.193
TOTAL ACTIVO	25.010.548.187	29.915.281.394	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	25.010.548.187	29.915.281.394

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 6/03/2025
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 6/03/2025
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 EJERCICIO ANUAL

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

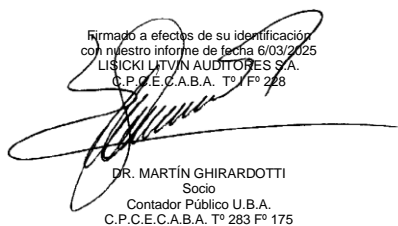
COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Honorarios sociedad gerente	(364.465.202)	(73.529.193)
Honorarios sociedad depositaria	(88.200.578)	(17.794.065)
Gastos de Administración (Anexo III)	(112.964.150)	(1.178.011.223)
Resultados Financieros y por Tenencia (incluye el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda - Nota 3.5)	(4.334.637.105)	320.789.268
Resultado del ejercicio	<u>(4.900.267.035)</u>	<u>(948.545.213)</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 6/03/2025
LISICKI LUTVIN 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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/03/2025
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 EJERCICIO ANUAL

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

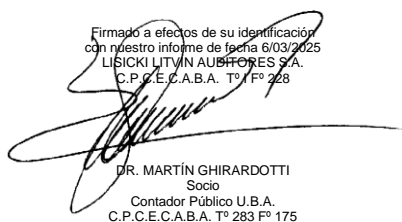
COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

Concepto	Aportes de los cuotapartistas			Resultados No asignados	Total Patrimonio Neto
	Cuotapartes	Ajuste de cuotapartes	Total		
Suscripción de cuotapartes	10.000.000.000	20.821.979.406	30.821.979.406	-	30.821.979.406
Resultado del ejercicio				(948.545.213)	(948.545.213)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	10.000.000.000	20.821.979.406	30.821.979.406	(948.545.213)	29.873.434.193
Resultado del ejercicio				(4.900.267.035)	(4.900.267.035)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	10.000.000.000	20.821.979.406	30.821.979.406	(5.848.812.248)	24.973.167.158

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 6/03/2025
LISICKI LITVIN AUBITORRES 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 6/03/2025
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 EJERCICIO ANUAL

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

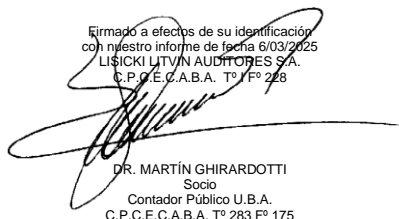
COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

	31/12/2024	31/12/2023
<u>Variaciones del Efectivo y Equivalentes:</u>		
Efectivo y Equivalentes al Inicio del ejercicio	29.915.281.394	-
Efectivo y Equivalentes al Cierre del ejercicio	14.757.837.354	29.915.281.394
(Disminución) aumento Neto del Efectivo y Equivalentes	<u>(15.157.444.040)</u>	<u>29.915.281.394</u>
<u>Causas de las Variaciones del Efectivo:</u>		
<u>Actividades Operativas</u>		
Resultado del ejercicio	(4.900.267.035)	(948.545.213)
<u>Cambios en Activos y Pasivos Operativos</u>		
(Aumento) de los Bienes de cambio	(10.201.550.368)	-
(Aumento) de los Otros Créditos	(51.160.465)	-
(Disminución) aumento de Deudas Comerciales	(4.466.172)	41.847.201
Efectivo Neto (Utilizado en) las Actividades Operativas	<u>(15.157.444.040)</u>	<u>(906.698.012)</u>
<u>Actividades de financiación</u>		
Aportes de fiduciantes	-	30.821.979.406
Efectivo Neto generado por las Actividades de Financiación	<u>-</u>	<u>30.821.979.406</u>
(Disminución) aumento neto del Efectivo y Equivalentes	<u>(15.157.444.040)</u>	<u>29.915.281.393</u>
<u>Composición del Efectivo y Equivalentes al Cierre:</u>		
Caja y Bancos (Nota 3.1)	90.508.031	5.668.307
Inversiones temporarias (Anexo I y Nota 5)	14.667.329.323	29.909.613.087
Total Efectivo y Equivalentes al Cierre	<u>14.757.837.354</u>	<u>29.915.281.394</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 6/03/2025
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° F° 223



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 6/03/2025
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 AL 31 DE DICIEMBRE 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

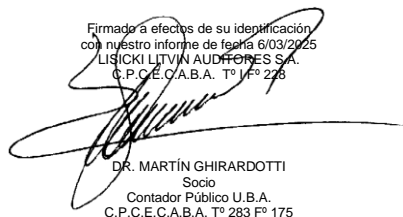
A fin de cumplir el objeto del Fondo, la Gerente invertirá entre el 75% y el 100% del patrimonio del Fondo, descontando los gastos de honorarios de organización, estructuración, colocación y auditorías (las "Inversiones Elegibles"):

- 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 6/03/2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 16º 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 6/03/2025
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 AL 31 DE DICIEMBRE 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	\$ 2,497317
Totales	10.000.000.000	\$ 10.000.000.000	\$ 2,497317

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.

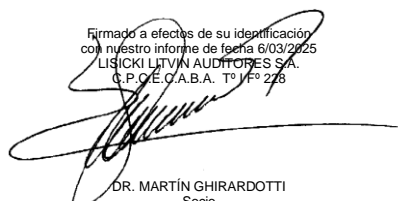
La totalidad de los gastos ordinarios del Fondo no podrán exceder:

- 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 6/03/2025
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº I 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 6/03/2025
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 AL 31 DE DICIEMBRE 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.

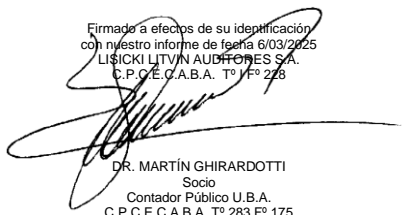
Fueron considerados como pasivos corrientes aquellos que son exigibles al cierre del ejercicio y aquellos cuyo vencimiento o exigibilidad se producirá en los doce meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio.

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 de forma comparativa con el ejercicio anterior correspondiente al período iniciado el 19 de octubre de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023. En consecuencia, los presentes Estados Contables, a excepción del Estado de Situación Patrimonial y las Notas y Anexos relacionados, no resultan comparables debido a que la información corresponde a ejercicios de distinta duración.

Por aplicación de la Resolución Técnica N° 6 los saldos al 31 de diciembre de 2023 que se exponen en estados, notas y anexos a los estados contables a efectos comparativos, surgen de los estados contables a dicha fecha reexpresados conforme lo señalado en Nota 2.3.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/03/2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 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 6/03/2025
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 AL 31 DE DICIEMBRE 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 diciembre 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 ejercicio, 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.

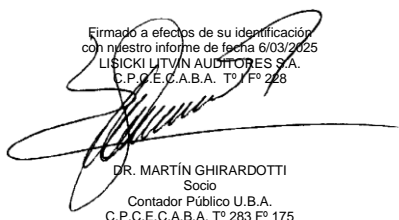
Durante el primer semestre de 2018, diversos factores macroeconómicos produjeron una aceleración significativa de la inflación, resultando en índices que excedieron el 100 % acumulado en tres años, y en proyecciones de inflación que confirmaron dicha tendencia. Como consecuencia de ello, la Junta de 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 6/03/2025
LISICKI LUTVIN 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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/03/2025
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 AL 31 DE DICIEMBRE 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 ejercicio. 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 cuota parte al cierre del ejercicio 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

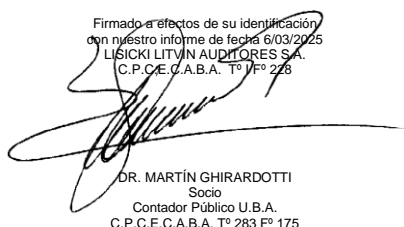
Corresponde al anticipo entregado a Fideicomiso Marinas del Plata (Ver Nota 6), a efectos de adquirir la totalidad de las futuras Unidades Funcionales que integrarán el Edificio Residencial N°1 y el Edificio Residencial N°2 del emprendimiento urbanístico denominado Puerto Nizuc. Por tratarse de un crédito 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 6/03/2025
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 6/03/2025
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 AL 31 DE DICIEMBRE 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 ejercicio. 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 ejercicio 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

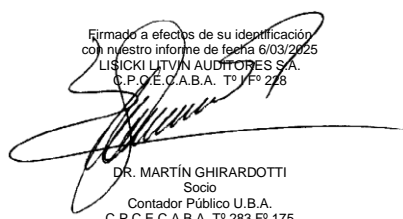
La preparación de Estados Contables a una fecha determinada requiere que la Dirección del Fondo realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. La dirección del Fondo realiza estimaciones para poder calcular a un momento dado, por ejemplo, la previsión por riesgo de incobrabilidad de los créditos, el valor recuperable de los activos, 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 ejercicio 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 inversión y 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 6/03/2025
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 6/03/2025
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 AL 31 DE DICIEMBRE 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 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 se componen de los siguientes conceptos:

<u>En el Estado de Situación Patrimonial:</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
3.1 Caja y Bancos		
Banco en moneda nacional	423.948	5.668.307
Banco en moneda extranjera (Anexo II)	90.084.083	-
	90.508.031	5.668.307
3.2 Otros Créditos		
<u>Corrientes</u>		
<u>Fiscales</u>		
Crédito Impuesto Ley 25.413	50.893.542	-
IIBB Saldo a favor	266.923	-
	51.160.465	-
3.3 Bienes de cambio		
<u>No corrientes</u>		
Proyecto Puerto Nizuc	10.201.550.368	-
	10.201.550.368	-
3.4 Deudas comerciales		
<u>Corrientes</u>		
Provisión honorarios	37.381.029	41.847.201
	37.381.029	41.847.201
3.5 Resultados Financieros y por Tenencia incluyendo el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda		
Resultados Financieros y por Tenencia incluyendo el R.E.C.P.A.M.	(4.334.637.105)	320.789.268
	(4.334.637.105)	320.789.268

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 6/03/2025
LISICH 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 6/03/2025
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 AL 31 DE DICIEMBRE 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 cuotas partes 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.

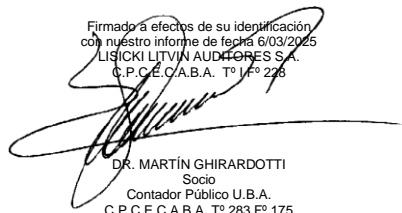
5. PLAZOS DE CANCELACIÓN DE LAS INVERSIONES TEMPORARIAS, LOS CRÉDITOS Y DEUDAS

Los plazos estimados de cancelación de las inversiones temporarias, créditos y deudas del Fondo al 31 de diciembre 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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Sin Plazo	-	-	-	-
Total Sin Plazo	-	-	-	-
Con Plazo				
- Vencido	-	-	-	-
Total Vencido	-	-	-	-
A Vencer				
- Hasta tres meses	14.667.329.323	29.909.613.087	51.160.465	-
- De tres a seis meses	-	-	-	-
- De seis a nueve meses	-	-	-	-
- De nueve a doce meses	-	-	-	-
- Más de un Año	-	-	-	-
Total a Vencer	14.667.329.323	29.909.613.087	51.160.465	-
Total con Plazo	14.667.329.323	29.909.613.087	51.160.465	-
Total	14.667.329.323	29.909.613.087	51.160.465	-

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/03/2025
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 6/03/2025
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 AL 31 DE DICIEMBRE 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

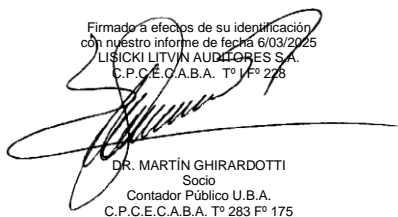
Plazo de Vencimiento	Deudas Comerciales	
	31/12/2024	31/12/2023
Sin Plazo	-	-
Total Sin Plazo	-	-
Con Plazo		
- Vencido	-	-
Total Vencido	-	-
A Vencer		
- Hasta tres meses	24.920.686	41.847.201
- De tres a seis meses	12.460.343	-
- De seis a nueve meses	-	-
- De nueve a doce meses	-	-
- Más de un Año	-	-
Total a Vencer	37.381.029	41.847.201
Total con Plazo	37.381.029	41.847.201
Total	37.381.029	41.847.201

6. HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO

La asamblea de cuotapartistas celebrada en abril 2024 ha resuelto ampliar el 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 a 2 edificios adicionales, presentando las adendas correspondientes ante CNV. El día 14 de noviembre de 2024 la CNV aprobó bajo condicionamientos las modificaciones al Reglamento de gestión, por lo que se espera para el próximo ejercicio avanzar con la respectiva colocación de la nueva emisión durante el primer cuatrimestre de 2025.

Además, este último trimestre del año los insumos de la construcción vienen sufriendo una fuerte baja en sus precios, la apertura de las importaciones, la baja del Impuesto país y demás acciones tomadas por el Gobierno hacen que el costo de los insumos este bajando. A esto lo acompaña que los incrementos de Mano de Obra en el último trimestre fueron de un 10.36% equivalentes al del 3er Trimestre y muy inferior a los incrementos dados en los dos primeros trimestres que estuvo cercano al 35% en cada trimestre.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/03/2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1º 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 6/03/2025
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 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

6. HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO (Cont.)

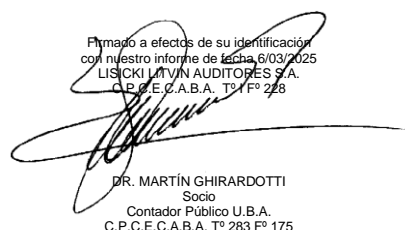
En abril 2024 se recibieron 5 Ofertas correspondientes a las empresas CRIBA S.A., RIVA S.A., CONCRET-NOR S.A., TECMA-POSE UT y NIRO S.A., a todas ellas a tomando como base de sus Ofertas FEBRERO 2023. En el mes de octubre 2024, ya con las adecuaciones del diseño y habiéndose acomodado las condiciones de mercado se solicitó una revisión de sus ofertas a las 3 empresas que habían sido preseleccionadas en esa etapa por contener las Ofertas más convenientes y se incorporó a la empresa DYCASA S.A. Esta revisión se realizó a valores de octubre 2024. Entre las ofertas revisadas se mantuvo una dispersión del 7,2% y la Oferta de DYCASA se posiciono por debajo de ellas transformándose en la Oferta más conveniente, en cuanto a costo y alcance.

7. HECHOS POSTERIORES

Entre la fecha de cierre del ejercicio y la fecha de emisión de los presentes estados contables se han presentado nuevamente las adendas al reglamento de gestión respetando los condicionamientos solicitados por CNV y quedando a la espera de una respuesta por parte del organismo.

Por otro lado, se adjudicó a DYCASA como empresa constructora para llevar adelante la construcción del proyecto. Además de lo mencionado 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 ejercicio.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/03/2025
LISICKI LITVIN AUDITORES 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 6/03/2025
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 EJERCICIO ANUAL

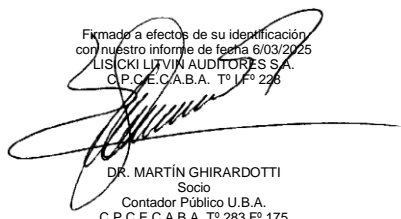
INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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 31/12/2024	Total al 31/12/2023
<u>Títulos públicos</u>				
TX24 - BONO DEL TESORO \$CER			-	1.370.308.367
TX26 - BONO DEL TESORO \$CER 2% V09/11/26	36.800.000	16,7537	616.537.112	1.644.018.927
T2X4 - BONO DEL TESORO \$ CER V26/07/24			-	1.704.371.761
GD30 - BONO GLOBAL ARG USD V09/07/2030	1.450.000	887,3364	1.286.637.718	1.249.428.571
X20F4 - LT REP ARG. AJ. CER A DESC V.20/02/24 \$			-	825.567.619
BPOA7 - Bono Bopreal Serie 1 C A	1.200.000	1.131,3533	1.357.623.984	-
S31M5 - LECAP 31MAR2025	1.718.900.000	1,4327	2.462.674.201	-
AE38 - Bono Argentina USD Step Up 2038 LA			-	4.531.767.620
TV24 - BONO DEL TESORO DLINK V30/04/24			-	4.625.295.173
T4X4-BONO TESORO \$ AJ.CER 4\$ V.14/10/24			-	1.232.079.523
AL30 - BONO ARGENTINA USD V09/07/2030	4.372.087	881,8778	3.855.646.479	7.139.236.328
T15D5 - BONCAP 15/12/25	630.000.000	1,3128	827.034.763	-
PN360 - ON.PAN AMERICAN ENERGY C 36	1.130.000	1.210,6780	1.368.066.175	-
CS450 - ON Cresud Clase 45	184.746	1.160,9698	214.484.022	-
				-
<u>Obligaciones Negociables</u>				
MSSEO - ON MSU CL. 13 VTO. 17/07/26 U\$S	845.000	1.127,3201	952.585.451	1.729.696.493
NPCAO - ON CENTRAL PUERTO CL.A V.14/03/26 U\$S	1.215.000	1.194,1109	1.450.844.728	2.629.389.614
<u>Fondos comunes de inversión</u>				
ADCAP AHORRO PESOS CLASE I	20.883.234	13,1778	275.194.690	1.197.856.247
<u>Otras</u>				
Intereses cuenta remunerada a cobrar			-	30.596.844
Total inversiones temporarias			14.667.329.323	29.909.613.087

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/03/2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 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 6/03/2025
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 EN MONEDA EXTRANJERA

POR EL EJERCICIO ANUAL

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR – VER NOTA 2.2

(Las cifras expresadas en Pesos corresponden a Pesos de cierre – Ver Nota 2.3)

Rubro	Moneda	Monto en Moneda Extranjera	Tipo de Cambio	Monto en Pesos 31/12/2024	Monto en Pesos 31/12/2023
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
CAJA Y BANCOS					
Banco de Valores	USD	15,82	1029	16.279	-
Citibank	USD	87.529,45	1029	90.067.804	-
Total caja y bancos				90.084.083	-
Total del Activo corriente				90.084.083	-
ACTIVO NO CORRIENTE					
No existe				-	-
Total del Activo No Corriente				-	-
Total del Activo				90.084.083	-

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/03/2025
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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/03/2025
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 EJERCICIO ANUAL

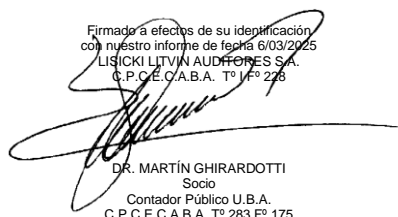
INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR – VER NOTA 2.2

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

Concepto	Gastos de Administración	Total 31/12/2024	Total 31/12/2023
Impuestos, Tasas y Contribuciones	44.523.649	44.523.649	365.039.754
Honorarios profesionales	55.125.531	55.125.531	806.208.468
Gastos y Comisiones Bancarias	8.980.283	8.980.283	3.779.296
Gastos Varios	1.919.838	1.919.838	1.045
Servicios de software	2.414.849	2.414.849	2.982.660
Total 31/12/2024	112.964.150	112.964.150	
Total 31/12/2023	1.178.011.223		1.178.011.223

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/03/2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1º 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 6/03/2025
Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL
Contador Público

JUAN IGNACIO ABUCHDID
Agente de Administración de FCI

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de marzo de 2025

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 con los datos que a continuación se detallan:

Fecha de intervención: 06/03/2025

Referida a: E.E.C.C. - Ejercicio Regular/ Irregular - Individual

Perteneciente a: FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC Otras (con domic. fiscal)

CUIT: 30-71825894-0

Fecha de Cierre: 31/12/2024

Monto total del Activo: \$25.010.548.187,00

Intervenida por: 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. D. 34/24, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del Matriculado

Dr. MARTIN SANTIAGO GHIRARDOTTI

Contador Público (Universidad de Buenos Aires)

CPCECABA T° 283 F° 175

Firma en carácter de socio

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.

T° 1 F° 228

SOCIO



Profesional de Ciencias
Económicas de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires

Esta actuación profesional ha sido aprobada por el profesional interviniente a través del Servicio de Legalizaciones Web, y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de acuerdo al Reglamento de Legalizaciones de Actuaciones Profesionales (Res. C.D. 34/24).

Se puede constatar la validez del documento ingresando a <https://legalizaciones.consejo.org.ar/validar> y declarando el código indicado en el recuadro de la derecha o escaneando el QR.

LEGALIZACIÓN N°

825395

**CÓDIGO DE
VERIFICACIÓN**
xciauto

