

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 15 de abril de 2025

Sres.:

Comisión Nacional de Valores (CNV)

Bolsas y Mercados Argentinos (BYMA)

Tenemos el agrado de dirigirnos a Uds. en nuestro carácter de Sociedad Gerente del Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Puerto Nizuc (el “Fondo”), a fin de remitirles el Informe de Valuación de Cuotaparte al 14 de abril de 2025, emitido por el auditor técnico del Fondo, Servicios Integrales Serinco S.A., para que sea distribuido entre el público inversor.

Sin más, saludamos a Uds. atentamente

IEB S.A.

Sociedad Gerente

IEB S.A.

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

At. Sr

FCI CI Inmobiliario Puerto Nizuc

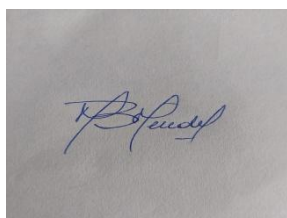
Presente

De nuestra consideración:

- El Valor de la Cuotaparte del FCI CI Inmobiliario Puerto Nizuc según registros contables, información que surge de CAFCI es de \$2,709.621 a la fecha 14/04/2025
- El Valor de la Cuotaparte del FCI CI Inmobiliario Puerto Nizuc de cotización de mercado en plataformas BYMA DATA es de \$2,720 a la fecha 14/04/2025

En nuestra opinión, es razonable que el Valor de la Cuotaparte del FCI CI Inmobiliario Puerto Nizuc es \$ 2,720

(PNIZF)		Código ISIN:	Valor nominal:	Capitalización de la empresa: \$
2,720 ARS ↗ -0,720%		Tipo de especie:	Monto autorizado: \$	Acción Líder:
		Moneda de emisión:	Denominación:	
GENERAL	SERIES HISTÓRICAS			
• P. Cpra.: 0,000 • C. Cpra.: 0,000 • P. Vta.: 10,000,000 • C. Vta.: 50,000		• Apertura: 2,770 • Mínimo: 2,700 • Máximo: 2,770	• Último: 2,720 • Cierre: 2,700 • Cierre Ant.: 2,740 • Var.: -0,007	• Volumen: 2,262,698,000 • Vol. Monto: 6,116,334,260 • Vwap: 2,703



Marcela Mendez
Directora

Informe de Gestión al 14/4/2025

FCI CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

Todos los importes están expresados en Pesos

ACTIVO			(4)	(1)
		27.115.635.395,99	100,00 %	
	INVERSIONES	15.842.355.304,38	58,43 %	58,47 %
	DISPONIBILIDADES	65.080.855,88	0,24 %	0,24 %
	INTERESES A COBRAR	1,87	0,00 %	0,00 %
	OTROS CREDITOS	51.083.667,90	0,19 %	0,19 %
	BIENES DE CAMBIO	11.157.115.565,96	41,15 %	41,18 %
PASIVO		(19.425.350,53)		
	PROVISIONES	(43.852,74)		
	HONORARIOS A PAGAR	(19.381.497,79)		

Valor Patrimonial del Fondo

27.096.210.045,46

Liquidez Efectiva (2)	11.253.898.593,82	41,53 %
Liquidez Corriente (3)	11.253.854.741,08	41,53 %

Inversiones

PUBLICA en Pesos								
Denominación	IsinCode	Cantidad	Cierre	Total	% (1)	Costo	Var %	Vencimiento
BPOA7 - Bono Bopreal Serie 1 C A	AR0684877571	1.200.000.00000000	1.224,3731	1.469.247.746,00	5,42	1.040,0200	17,73	1/11/2027
D16E6 - LETRA DLNK 16ENE2026	AR0306034593	670.000.00000000	1.149,9981	770.498.759,13	2,84	894,2776	28,60	16/1/2026
T13F6 - BONCAP 13FEB2026	AR0647336129	2.495.000.000,0000	1,0888	2.716.515.855,45	10,03	1,0600	2,72	13/2/2026
T15D5 - BONCAP 15/12/25	AR0057122373	630.000.000,000000	1,3410	844.850.544,30	3,12	1,0000	34,10	15/12/2025
TX26 - BONO DEL TESOS \$ CER 2%	ARARGE3209W8	36.800.000,00000000	19,1530	704.831.414,58	2,60	4,5803	318,16	9/11/2026
		3.163.670.000,0000		6.505.944.319,46	24,01			

PUBLICA en Dólar Cable								
Denominación	IsinCode	Cantidad	Cierre	Total	% (1)	Costo	Var %	Vencimiento
GD30 - BONO GLOBAL ARG USD V09	US040114HS26	1.450.000,00000000	844,8883	1.225.088.055,98	4,52	337,0200	150,69	9/7/2030
		1.450.000,00000000		1.225.088.055,98	4,52			

PUBLICA en Dólares								
Denominación	IsinCode	Cantidad	Cierre	Total	% (1)	Costo	Var %	Vencimiento
AL30 - BONO ARGENTINA USD V09/0	ARARGE3209S6	4.372.087,00000000	826,5243	3.613.636.137,90	13,34	250,4652	230,00	10/7/2030
		4.372.087,00000000		3.613.636.137,90	13,34			

OBLIGACION NEGOCIABLE en Dólares								
Denominación	IsinCode	Cantidad	Cierre	Total	% (1)	Costo	Var %	Vencimiento
MSSEO - ON MSU CL. 13 VTO. 17/07/	ARMSUS5600F5	845.000,00000000	1.289,8587	1.089.930.615,70	4,02	1.012,1444	27,44	17/7/2026
PN36O - ON.PAN AMERICAN ENERG	AR0677571967	1.130.000,00000000	1.288,4593	1.455.959.064,51	5,37	1.112,4200	15,82	13/11/2031
		1.975.000,00000000		2.545.889.680,21	9,40			

OBLIGACION NEGOCIABLE LEY ARGENTINA en Dólares								
Denominación	IsinCode	Cantidad	Cierre	Total	% (1)	Costo	Var %	Vencimiento
CS45O - ON Cresud Clase 45	AR0529152206	184.775,00000000	1.284,8936	237.416.213,77	0,88	952,0560	34,96	22/8/2026
NPCAO - ON CENTRAL PUERTO CL.	ARCEPU560021	1.215.000,00000000	1.279,7900	1.554.944.859,29	5,74	1.006,5414	27,15	14/3/2026
		1.399.775,00000000		1.792.361.073,06	6,61			

Informe de Gestión al 14/4/2025

FCI CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

Todos los importes están expresados en Pesos

FONDO COMUN DE INVERSION en Pesos								
Denominación	IsinCode	Cantidad	Cierre	Total	% (1)	Costo	Var %	Vencimiento
ADCAP AHORRO PESOS CLASE I		11.155.143,5220660	14,2926	159.436.037,77	0,59	0,0000		
		11.155.143,5220660		159.436.037,77	0,59			

Disponibilidades

Denominación	Total	% (1)
GALICIA \$ N° 9751138-8 282-1	55.706,65	0,00
VALORES \$ N° 3-001-0000014469-0	11.766.653,17	0,04
VALORES u\$s N° 9-001-0000014470-6	3.177.528,84	0,01
CITIBANK USC N° 036469265	50.080.967,22	0,18
	65.080.855,88	0,24

La Duration del Fondo es de 1 días

Unico			
Descripción	Fecha	Valor de Cuotaparte (5)	Variación
Valor del Día	14/4/2025	2.709,621000	
Valor Día Anterior	30/12/2024	2.497,317000	8,50 %
Valor Cierre Mes Anterior	30/12/2024	2.497,317000	8,50 %
Valor Cierre Año Anterior	30/12/2024	2.497,317000	8,50 %
Valor Inicio de Operaciones	19/10/2023	1.000,000000	170,96 %

INGRESOS EN EL DIA Unico	0,00	0
EGRESOS EN EL DIA Unico	0,00	0
SALDO TOTAL DE CUOTAPARTES Unico	10.000.000.000,00000000	

CANTIDAD TOTAL DE PARTICIPES	1
------------------------------	---