

Minuta N°119: Reunión Comisión Fiscalizadora

En el día de la fecha, siendo las 11 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 correspondientes al período intermedio de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025. Toma la palabra el Sr. Marcelo Coronel, quien informa que la Comisión Fiscalizadora ha realizado las tareas de control contable limitado establecidas por el artículo 294 de la ley 19.550, respecto a los estados contables 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 noviembre 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 y el contrato constitutivo de la Sociedad. 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 por el período intermedio de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025.

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 trimestrales del Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Puerto Nizuc correspondientes al período intermedio de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025. 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, se ha confeccionado el correspondiente Informe de Fiscalización. Acto seguido, mociona para que se apruebe el Informe de la Comisión Fiscalizadora correspondiente a los Estados Contables trimestrales del Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Puerto Nizuc correspondientes al período intermedio de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, el cual se transcribe seguidamente:

“INFORME DE REVISIÓN 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 INTERMEDIOS

En nuestro carácter de síndicos de IEB S.A., hemos efectuado una revisión de los documentos detallados en el párrafo siguiente correspondientes a FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC al 30 de septiembre de 2025.

DOCUMENTOS EXAMINADOS

- a. Estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2025.
- b. Estado de resultados por el periodo intermedio de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.
- c. Estado de evolución del patrimonio neto por el periodo intermedio de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.
- d. Estado de flujo de efectivo por el periodo intermedio de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.
- e. Notas 1 a 7 y anexos I a IV.

RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

La dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

RESPONSABILIDAD DEL SÍNDICO

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

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados precedentemente, hemos revisado la revisión efectuada por el auditor externo Lisicki Litvin Auditores S.A. quien emitió su informe de revisión de fecha 7 de agosto de 2025 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes en lo referido a encargos de revisión de estados contables de períodos intermedios. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la revisión efectuada por dicho profesional. El profesional mencionado ha llevado a cabo su examen de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de independencia y las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

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

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

CONCLUSIÓN

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables adjuntos de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC correspondientes al período de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2025 no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- a. Al 30 de septiembre de 2025, 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 período finalizado el 30 de septiembre de 2025 hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 294 de la Ley General de Sociedades.*

Ciudad Autónoma de Buenos Aires”

Luego de un breve debate, la Comisión Fiscalizadora por unanimidad de votos resuelve aprobar la moción y 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