

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

**ESTADOS CONTABLES POR EL PERÍODO INTERMEDIO DE NUEVE MESES
INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA
CON INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
E INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**



INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

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 LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

1.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS OBJETO DE LA REVISIÓN

Hemos revisado los estados contables de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC, que comprenden el estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2025, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al período de 9 meses finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados contables 1 a 7 que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, y los anexos I a IV.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 y al período de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del período intermedio actual.

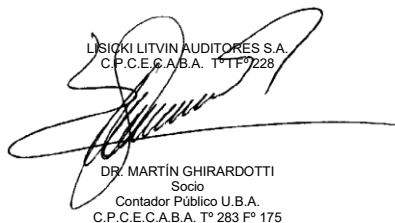
1.2. RESPONSABILIDADES DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

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 correspondientes al periodo mencionado precedentemente 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.

1.3. RESPONSABILIDADES DEL AUDITOR

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados contables adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en el capítulo IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética.

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.


USIGKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° TF 9228
DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

1. INFORME SOBRE LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS (Cont.)

1.4. 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 finalizado el 30 de septiembre de 2025 no están presentados en forma razonable, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las Normas Contables Profesionales Argentinas.

2. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

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

- 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.
- 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 noviembre de 2025.



UISCKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. 1° TP 228

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

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 6 de noviembre 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.

Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL
Contador Público

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA (Cont.)

INFORME SOBRE LOS CONTROLES REALIZADOS COMO SÍNDICOS RESPECTO DE LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS (Cont.)

RESPONSABILIDAD DEL SÍNDICO (Cont.)

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, 6 de noviembre de 2025.

Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL
Contador Público

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

EJERCICIO ECONÓMICO N° 3

ESTADOS CONTABLES POR EL PERÍODO INTERMEDIO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

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 inicial, 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

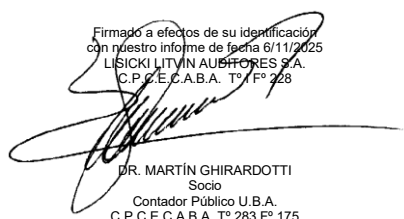
Información del Agente de Administración:

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 6/11/2025
LISICKI LITVIN AUBOFFORES 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 6/11/2025
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 SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

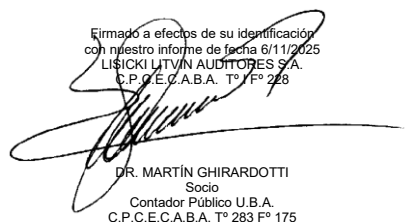
COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR – VER NOTA 2.2

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

ACTIVO	30/09/2025	31/12/2024	PASIVO	30/09/2025	31/12/2024
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos (Nota 3.1)	354.391.272	110.389.249	Deudas comerciales (Notas 3.4 y 5)	83.502.533	45.592.238
Inversiones temporarias (Anexo I y Nota 5)	38.643.420.954	17.889.191.126	Cargas fiscales (Notas 3.5 y 5)	6.351.373	-
Otros Créditos (Notas 3.2 y 5)	150.004.251	62.398.499			
Total Activo Corriente	39.147.816.477	18.061.978.874	Total Pasivo Corriente	89.853.906	45.592.238
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Bienes de cambio (Nota 3.3)	-	12.442.448.131	No existe	-	-
Participaciones permanentes en otros entes (Anexo II)	12.117.711.592	-			
Total Activo No Corriente	12.117.711.592	12.442.448.131	Total Pasivo No Corriente	-	-
			TOTAL PASIVO	89.853.906	45.592.238
			PATRIMONIO NETO (Según Estado Respectivo)	51.175.674.163	30.458.834.767
TOTAL ACTIVO	51.265.528.069	30.504.427.005	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	51.265.528.069	30.504.427.005

Las Notas 1 a 7 y los Anexos I a IV que se acompañan son parte integrante de estos Estados Contables.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/11/2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1º 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 6/11/2025
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 PERÍODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

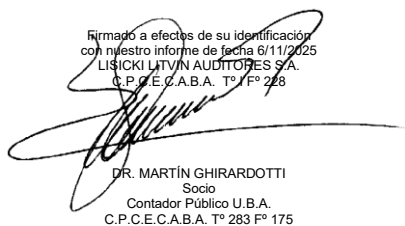
COMPARATIVO CON IGUAL PERIODO DEL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

	30/09/2025	30/09/2024
Honorarios sociedad gerente	(473.875.999)	(337.214.519)
Honorarios sociedad depositaria	(114.724.798)	(81.605.914)
Gastos de Administración (Anexo IV)	(826.491.483)	(96.328.596)
Resultados de inversiones en entes relacionados (Nota 3.6)	(209.523.015)	-
Resultados Financieros y por Tenencia incluyendo los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (Nota 3.7)	457.484.859	(6.785.368.688)
Resultado del periodo	<u>(1.167.130.436)</u>	<u>(7.300.517.717)</u>

Las Notas 1 a 7 y los Anexos I a IV que se acompañan son parte integrante de estos Estados Contables.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/11/2025
LISICKI LATVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 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 6/11/2025
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 PERÍODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON IGUAL PERÍODO DEL 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	Prima de emisión			
Saldos al 31 de diciembre de 2023	10.000.000.000	27.592.411.566	-	37.592.411.566	(1.156.904.998)	36.435.506.568
Resultado del período					(7.300.517.717)	(7.300.517.717)
Saldos al 30 de septiembre de 2024	10.000.000.000	27.592.411.566	-	37.592.411.566	(8.457.422.715)	29.134.988.851
Saldos al 31 de diciembre de 2024	10.000.000.000	27.592.411.566	-	37.592.411.566	(7.133.576.799)	30.458.834.767
Aportes / Suscripción	7.527.023.123	700.033.205	13.656.913.504	21.883.969.832	-	21.883.969.832
Resultado del período	-	-	-	-	(1.167.130.436)	(1.167.130.436)
Saldos al 30 de septiembre de 2025	17.527.023.123	28.292.444.771	13.656.913.504	59.476.381.398	(8.300.707.235)	51.175.674.163

Las Notas 1 a 7 y los Anexos I a IV que se acompañan son parte integrante de estos Estados Contables.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/11/2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 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 6/11/2025
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 PERÍODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON IGUAL PERÍODO DEL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

	30/09/2025	30/09/2024
<u>Variaciones del Efectivo y Equivalentes:</u>		
Efectivo y Equivalentes al Inicio del período	17.999.580.375	36.486.546.028
Efectivo y Equivalentes al Cierre del período	38.997.812.226	16.932.477.458
Aumento (disminución) Neto del Efectivo y Equivalentes	20.998.231.851	(19.554.068.570)
<u>Causas de las Variaciones del Efectivo:</u>		
<u>Actividades Operativas</u>		
Resultado del período	(1.167.130.436)	(7.300.517.717)
Resultado VPP (Nota 3.6)	(263.540.737)	-
Aporte en especie Fideicomiso Edificios Puerto Nizuc	(11.854.170.855)	-
<u>Cambios en Activos y Pasivos Operativos</u>		
Disminución de los Bienes de cambio	12.442.448.131	-
(Aumento) de los Otros Créditos	(87.605.752)	(60.974.934)
Aumento (disminución) de las Deudas Comerciales	37.910.295	(6.607.977)
Aumento de las Cargas fiscales	6.351.373	60.666.340
Efectivo Neto (utilizado en) las Actividades Operativas	(885.737.979)	(7.307.434.288)
<u>Actividades de Inversión</u>		
Anticipos para la compra de inmuebles	-	(12.246.634.282)
Efectivo Neto (utilizado en) las Actividades de Inversión	-	(12.246.634.282)
<u>Actividades de financiación</u>		
Aportes de fiduciarios	21.883.969.832	-
Efectivo Neto generado por las Actividades de Financiación	21.883.969.832	-
Aumento (disminución) Neto del Efectivo y Equivalentes	20.998.231.851	(19.554.068.570)
<u>Composición del Efectivo y Equivalentes al Cierre:</u>		
Caja y Bancos (Nota 3.1)	354.391.272	105.535.183
Inversiones temporarias (Anexo I y Nota 5)	38.643.420.954	16.826.942.275
Total Efectivo y Equivalentes al Cierre	38.997.812.226	16.932.477.458

Las Notas 1 a 7 y los Anexos I a IV que se acompañan son parte integrante de estos Estados Contables.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/11/2025
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 6/11/2025
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

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

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.

El día 15 de abril de 2025 se llevó adelante la Integración, Liquidación y Emisión de la colocación de las cuotapartes por oferta por hasta el monto de V/N 20.000.000.000 (Ver Nota 6) resultando en una ampliación de 7.527.023.123 cuotapartes.

1.1 Política de Inversión

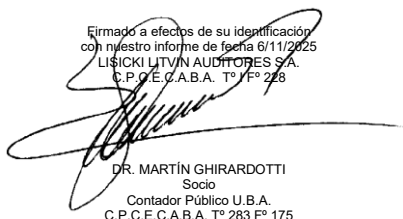
El Fondo tiene por objeto el desarrollo inmobiliario de los Proyectos, comprometiéndose las Partes a realizar sus mejores esfuerzos conforme las pautas descriptas en el Plan de Inversión.

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;

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/11/2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 17° 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 6/11/2025
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

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

1. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO (Cont.)

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, el día 15 de abril de 2025 se llevó adelante la Integración, Liquidación y Emisión de la colocación de las cuotas adicionales por oferta por hasta el monto de de V/N 20.000.000.000 (Ver Nota 6) resultando en una ampliación de 7.527.023.123 cuotas.

A continuación, se detalla la composición y valor contable de las cuotas, al cierre de estos estados contables:

Clase	Cantidad de cuotas	Valor nominal total cuotas	Valor contable cuotas
Clase única	17.527.023.123	\$ 17.527.023.123	\$ 2,919816
Totales	17.527.023.123	\$ 17.527.023.123	\$ 2,919816

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.

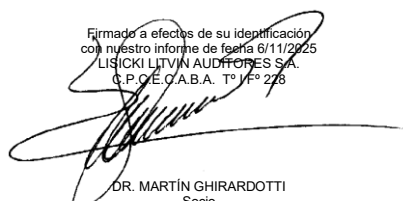
La totalidad de los gastos ordinarios del Fondo no podrán exceder:

- 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 Cuotapartes. 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 6/11/2025
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 6/11/2025
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

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

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.

Resolución Técnica FACPCE N° 54: Norma Unificada Argentina de Contabilidad

La Norma Unificada Argentina de Contabilidad, fue adoptada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, mediante la Resolución P. 460/2024, con vigencia para la preparación de estados contables correspondientes a ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2025 inclusive. No obstante, no exige su aplicación a los períodos intermedios comprendidos en el primer ejercicio. Por tal motivo, siendo el presente el primer ejercicio de aplicación, la Dirección ha optado por no preparar los presentes Estados Contables de períodos intermedios bajo dicha normativa y se encuentra evaluando el impacto que su aplicación podría tener en los Estados Contables del Fondo.

2.2 Preparación y Presentación de los Estados Contables

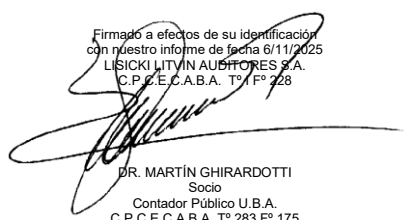
Los presentes Estados Contables, están expresados en Pesos, y fueron confeccionados conforme a las Resoluciones Técnicas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

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 período, o si ya lo son a esa fecha.

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

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 del Fondo respecto de sus bienes, derechos u obligaciones y de toda otra información adicional que contribuya a caracterizar las partidas.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/11/2025
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 6/11/2025
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

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

2.2 Preparación y Presentación de los Estados Contables (Cont.)

De acuerdo con lo establecido en el punto E del Capítulo II de la Resolución Técnica N° 8, el Fondo presenta sus Estados Contables en forma comparativa de la siguiente manera:

- La información comparativa del Estado de Situación Patrimonial corresponde al mismo estado a la fecha de cierre del último ejercicio completo reexpresado conforme lo señalado en la Nota 2.3.
- Los Estados de Resultados, Evolución del Patrimonio Neto y Flujo de Efectivo se presentan en forma comparativa con los Estados Contables correspondientes al mismo período intermedio del ejercicio anterior reexpresados conforme lo señalado en la Nota 2.3.

Asimismo, los mismos criterios se utilizaron para la presentación de la información complementaria contenida en notas y anexos, en función de los estados básicos a los cuales hacen referencia.

2.3 Unidad de Medida. Consideración de los Efectos de la Inflación

Los presentes estados contables han sido preparados en moneda homogénea (pesos de septiembre de 2025), 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 2024 y 30 de septiembre de 2024. Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente periodo, de acuerdo con lo señalado en 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 (JG) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) emitió la Resolución JG N° 539/2018 (aprobada por el CPCECABA mediante Resolución C. D. N° 107/2018 y su modificatoria la Res. M. D. N° 11/2019), indicando que se encontraba configurado el contexto de alta inflación y que los estados contables correspondientes a períodos anuales o 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 períodos anuales o intermedios cerrados hasta el 30 de junio de 2018 inclusive no deberían reexpresarse.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/11/2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 17° 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 6/11/2025
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

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

2.3 Unidad de Medida. Consideración de los Efectos de la Inflación (Cont.)

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. 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 publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

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 período. Tales ganancias y pérdidas se exponen en el rubro "Resultados financieros y por tenencia (incluyendo el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda)" del 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.

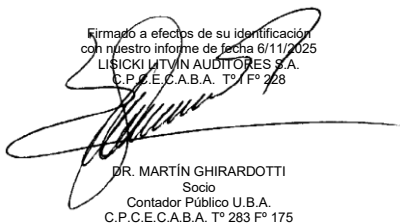
b) Inversiones Temporarias

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 cotaparte al cierre del período 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/11/2025
LISICKI MITVIN 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 6/11/2025
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

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

2.4 Criterios de Valuación (Cont.)

d) Bienes de cambio

Corresponde al anticipo entregado al Fideicomiso Marinas del Plata con el objeto de adquirir la totalidad de las futuras Unidades Funcionales que integrarán el Edificio Residencial N.º 1 y el Edificio Residencial N.º 2 del emprendimiento urbanístico denominado Puerto Nizuc.

Durante el presente ejercicio, dicho anticipo fue cedido para la constitución de un fideicomiso, motivo por el cual se reclasificó al rubro "Inversiones permanentes en otros entes" (Nota 6).

A efectos comparativos, se informa que oportunamente, por tratarse de un crédito en especie, su medición se había efectuada conforme a los criterios aplicables a los activos que se espera recibir. En consecuencia, se encontraban valuados a su costo de reproducción al cierre, y el valor total de los bienes de cambio no superaba su valor recuperable.

e) Participaciones permanentes en otros entes

Corresponde a la participación en el Fideicomiso Edificios Puerto Nizuc (Ver Nota 6). La inversión ha sido valuada a su valor patrimonial proporcional según lo establecido en la Resolución Técnica N° 21 de la F.A.C.P.C.E.

La información utilizada para el cálculo fue proporcionada por el Fiduciario y corresponde a los activos netos al 30 de septiembre de 2025 reexpresados conforme Nota 2.3. Dicha información cuenta con informe de revisión sin observaciones con fecha 6 de noviembre de 2025.

f) 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.

g) 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 período. 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 período 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/11/2025
LISICKI LUTVIN AUDITORES SA.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 17° 273

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 6/11/2025
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

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR – VER NOTA 2.2

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

2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

2.4 Criterios de Valuación (Cont.)

h) 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 período. 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.

i) Estado de Flujo de Efectivo

El Fondo preparó dicho estado de acuerdo con el método indirecto, partiendo del resultado neto del período 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.

3. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

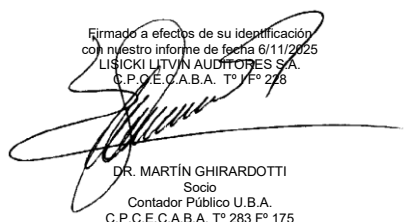
Los principales rubros de los Estados Contables de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC al 30 de septiembre de 2025 presentados en forma comparativa se componen de los siguientes conceptos:

En el Estado de Situación Patrimonial:

3.1 Caja y Bancos

	30/09/2025	31/12/2024
Banco en moneda nacional	67.122.297	517.074
Banco en moneda extranjera (Anexo III)	287.268.975	109.872.175
	354.391.272	110.389.249

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/11/2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 19° 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 6/11/2025
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

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

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 (Cont.)

En el Estado de Situación Patrimonial (Cont.):

3.2 Otros Créditos

Corrientes

Fiscales

Crédito Impuesto Ley 25.413

30/09/2025	31/12/2024
150.004.251	62.398.499
150.004.251	62.398.499

3.3 Bienes de cambio

No corrientes

Proyecto Pto. Nizuc

-	12.442.448.131
-	12.442.448.131

3.4 Deudas comerciales

Corrientes

Proveedores

Provisión honorarios

472.192	-
83.030.343	45.592.238
83.502.533	45.592.238

3.5 Cargas Fiscales

Corrientes

Retenciones seguridad social a Depositatar

Impuesto a los Ingresos Brutos a pagar

3.297	-
6.348.076	-
6.351.373	-

En el Estado de Situación Resultados:

3.6 Resultados de inversiones en entes relacionados

Resultado inversión Fideicomiso Edificios Puerto Nizuc

(209.523.015)	-
(209.523.015)	-

3.7 Resultados Financieros y por Tenencia incluyendo los cambios en el poder adquisitivo de la moneda

Resultados Financieros y por Tenencia incluyendo los cambios en el poder adquisitivo de la moneda

457.484.859	(6.785.368.688)
457.484.859	(6.785.368.688)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/11/2025
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1° 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 6/11/2025
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

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

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.

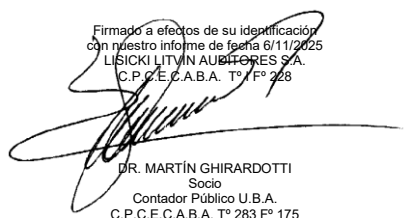
5. PLAZOS DE CANCELACIÓN DE LAS INVERSIONES TEMPORARIAS, CRÉDITOS Y DEUDAS

Los plazos estimados de cancelación de las inversiones temporarias, créditos y deudas del Fondo al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 se conforman de la siguiente manera:

a) Inversiones Temporarias y Créditos

Plazo de Vencimiento	Inversiones temporarias		Otros Créditos	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Sin Plazo	-	-	-	-
Total Sin Plazo	-	-	-	-
Con Plazo				
- Vencido	-	-	-	-
Total Vencido	-	-	-	-
A Vencer				
- Hasta tres meses	38.643.420.954	17.889.191.126	150.004.251	62.398.499
- De tres a seis meses	-	-	-	-
- De seis a nueve meses	-	-	-	-
- De nueve a doce meses	-	-	-	-
- Más de un Año	-	-	-	-
Total a Vencer	38.643.420.954	17.889.191.126	150.004.251	62.398.499
Total con Plazo	38.643.420.954	17.889.191.126	150.004.251	62.398.499
Total	38.643.420.954	17.889.191.126	150.004.251	62.398.499

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/11/2025
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 6/11/2025
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

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

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		Cargas fiscales	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Sin Plazo	-	-	-	-
Total Sin Plazo	-	-	-	-
Con Plazo				
- Vencido	-	-	-	-
Total Vencido	-	-	-	-
A Vencer				
- Hasta tres meses	83.345.136	45.592.238	6.351.373	-
- De tres a seis meses	157.397	-	-	-
- De seis a nueve meses	-	-	-	-
- De nueve a doce meses	-	-	-	-
- Más de un Año	-	-	-	-
Total a Vencer	83.502.533	45.592.238	6.351.373	-
Total con Plazo	83.502.533	45.592.238	6.351.373	-
Total	83.502.533	45.592.238	6.351.373	-

6. HECHOS RELEVANTES DEL PERÍODO

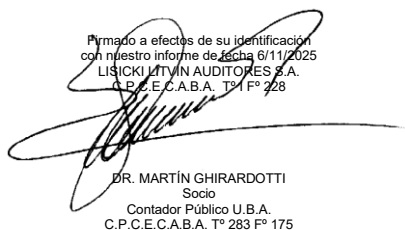
El día 15 de abril de 2025 se celebró la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Cuotapartistas, en la que se aprobaron por unanimidad los estados contables correspondientes al ejercicio 2024, en cumplimiento de lo establecido por las Normas de la Comisión Nacional de Valores.

En dicha Asamblea, también se aprobó por mayoría la evolución de las Inversiones Elegibles del Fondo, así como el grado de avance del plan de inversión. En este sentido, se resolvió prorrogar los plazos para el cumplimiento del cronograma de adecuación de inversiones, extendiéndose el plazo para alcanzar al menos un 66% del haber del Fondo invertido en Proyectos hasta el 31 de diciembre de 2026, y al menos un 75% hasta el 31 de mayo de 2027.

Asimismo, se aprobó por unanimidad solicitar a la Comisión Nacional de Valores la autorización para extender a 70 días corridos posteriores al cierre de cada trimestre el plazo para la presentación del Informe del Auditor Técnico y del Informe de Valuación de Activos, a fin de que los mismos resulten concordantes con los estados contables del Fondo.

Por otra parte, se aprobó una modificación en el Reglamento de Gestión del Fondo, en particular respecto del inciso b.ix) del Artículo III, incorporando expresamente la posibilidad de adquirir unidades funcionales en cualquier estado de desarrollo, mediante boletos de compraventa o fideicomisos de cualquier naturaleza. También se aprobaron los borradores de adenda al prospecto y al reglamento.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/11/2025
LISICKI MARTÍN 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 6/11/2025
Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL
Contador Público

JUAN IGNACIO ABUCHDID
Agente de Administración de FCI

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR – VER NOTA 2.2

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

6. HECHOS RELEVANTES DEL PERÍODO (Cont.)

En relación con la operatoria del Fondo, se instruyó a la Sociedad Gerente y a la Sociedad Depositaria a implementar un circuito de pagos que permita realizar desembolsos directamente a los proveedores involucrados en el desarrollo de los proyectos inmobiliarios elegibles. Además, se aprobó la inclusión dentro del plan de inversión de la posibilidad de que, una vez finalizada la construcción de las unidades funcionales, las mismas puedan ser alquiladas de forma temporal para uso residencial, profesional o comercial.

Dichas modificaciones mencionadas anteriormente, fueron aprobadas por la Asamblea de Cuotapartistas del 15/04/2025, y actualmente se encuentran pendientes de aprobación por la CNV.

En lo que respecta a la ampliación del monto de emisión del Fondo, llevada adelante durante el transcurso del mes de abril, también fueron ratificados por dicha Asamblea, los textos definitivos de la Adenda al Prospecto de Emisión y al Reglamento de Gestión, que habían sido aprobados por la CNV mediante la Resolución N° RESFC-2025-230850-APN-DIR#CNV de fecha 1 de abril de 2025.

Como arriba mencionamos, en el periodo que abarcan estos estados contables, también se llevó adelante la Integración, Liquidación y Emisión de la colocación de las cuotapartes por oferta pública por parte de Invertir en Bolsa S.A. y Banco Valores S.A. en su carácter de “Agentes Colocadores” correspondiente a la emisión por el fondo común de inversión “Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Puerto Nizuc” cuya oferta pública fue aprobada por la Comisión Nacional de Valores mediante Resolución de Directorio de fecha 9 de agosto de 2023 y cuya ampliación hasta un monto máximo total de \$30.000.000.000 fue aprobada por la CNV mediante Resolución con fecha 14 de noviembre de 2024 y posteriormente enmendada por Resolución con fecha 1 de abril de 2025. El resultado de dicha colocación fue:

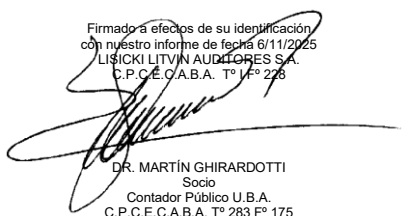
1. Cuotapartes suscriptas por el ejercicio del derecho de suscripción preferente: V/N 2.081.081.996.
2. Cuotapartes suscriptas por el ejercicio del derecho de acrecer: V/N 0.
3. Cantidad de Solicitudes de Suscripción recibidas: 258.
4. Valor nominal de las Solicitudes de Suscripción recibidas: V/N 5.445.941.127
5. Valor nominal adjudicado (contemplando el ejercicio de los derechos de suscripción preferente y de acrecer): V/N 7.527.023.123;
6. Precio de Corte: \$2,66;
7. Nuevo valor nominal de cuotapartes en circulación: 17.527.023.123.

Con respecto a la inversión elegible, se llevó adelante un proceso de revisión integral del diseño, con el fin de optimizar recursos, mejorar la funcionalidad y reducir tiempos de ejecución de la obra. En este marco, se rediseñaron las veredas y accesos, incorporando mejoras en materia de accesibilidad y adecuación a la normativa vigente. Asimismo, se optimizó la arquitectura de las plantas tipo, orientando el diseño hacia una mayor eficiencia en la distribución de espacios y compatibilidad con las distintas instalaciones.

Por otra parte, se ajustaron los sistemas de encofrado, logrando reducir los tiempos de montaje y hormigonado, y se avanzó en los estudios de ingeniería sanitaria, eléctrica y termomecánica, con el fin de anticipar posibles interferencias y asegurar la coherencia del diseño arquitectónico general.

También, durante el período se desarrollaron las tareas correspondientes al movimiento de suelos, incluyendo las excavaciones planificadas, bajo un monitoreo permanente de la estanqueidad del terreno. Con el fin de garantizar la ejecución en condiciones de obra seca, se mantuvo operativo el sistema de depresión de napas freáticas mediante bombas instaladas, las cuales cumplen con los parámetros de caudal y eficiencia requeridos. Asimismo, se realizó un acopio preventivo de materiales críticos, en particular hierro para armaduras, asegurando la continuidad de las tareas constructivas y evitando posibles desabastecimientos.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/11/2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 14° 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 6/11/2025
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

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

6. HECHOS RELEVANTES DEL PERÍODO (Cont.)

En paralelo, se avanzó en la implementación del sistema de encofrado, garantizando la correcta conformación de las estructuras de hormigón conforme a los estándares técnicos de calidad establecidos. También se finalizó la puesta en marcha de la planta de hormigón propia en obra, decisión estratégica que otorga mayor autonomía operativa, reduce los costos de tercerización y optimiza los tiempos de respuesta en función del cronograma de colados.

Con fecha 30 de julio Banco de Valores S.A., no a título personal sino en su carácter de sociedad depositaria del Fondo ha suscripto una adenda al boleto de compraventa celebrado con fecha 15 de abril de 2024 junto con la sociedad Aurelianos S.R.L. ésta no a título personal sino en su carácter de fiduciario del fideicomiso "Marinas del Plata" para la compra de las unidades funcionales del "Edificio Residencial N°1" y "Edificio Residencial N°2" del emprendimiento inmobiliario "Puerto Nizuc" a los fines de modificar su objeto para limitarlo única y exclusivamente a la compra de la porción de terreno sobre el cual se construyen dichos edificios y restituya la porción del correspondiente a los costes de obra.

En esa misma fecha el Fondo, como fiduciante, ha constituido con Aurelianos S.R.L., como fiduciario, un fideicomiso de administración privado inmobiliario denominado "Edificios Puerto Nizuc" cuyo objeto es la adquisición de ciertos terrenos ubicados en el Emprendimiento para la construcción y desarrollo de los edificios residenciales N° 1, N° 2 y N° 3 y el edificio de oficinas contemplados en el plan de inversión del Fondo, a fin de posteriormente: (i) entregar en propiedad al Fondo como beneficiario, o sus cesionarios, las unidades funcionales, unidades complementarias y/o equivalentes (las "Unidades") y distribuir cualquier remanente al Fondo como fideicomisario; (ii) comercializar y vender las Unidades y entregar el producido de dichas ventas al Fondo como beneficiario, o sus cesionarios, distribuyendo cualquier remanente al Fondo como fideicomisario; y/o (iii) rentar y/o alquilar las Unidades y entregar el producido de dichos alquileres al Fondo, cuando correspondiera en caso de existir ganancias realizadas y líquidas en los estados contables del Fideicomiso. Sobre el particular se aclara que en ocasión de su constitución solo se han cedido fiduciariamente los derechos que el Fondo poseía bajo el boleto de compraventa referido en el punto i) precedente, con lo cual no ha existido nuevo activo que fuera incorporado. Oportunamente, se procederá a informar respecto de la adquisición de nuevos terrenos para el cumplimiento del objeto del fideicomiso constituido.

7. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al cierre del período y hasta la fecha de presentación de los presentes estados contables, se procedió a la Rescisión al Contrato de Desarrollo, y firma de un Nuevo Contrato de Desarrollo, debido a que el mismo quedó obsoleto a partir de la ampliación del fondo, la reubicación de los edificios y la constitución del Fideicomiso Edificios Puerto Nizuc.

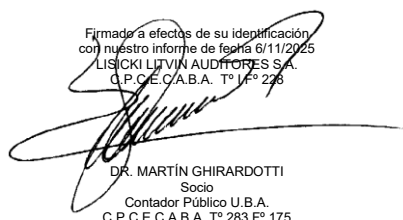
A partir de la rescisión del contrato anterior, se procedió a la formalización de un nuevo contrato entre Fideicomiso Edificios Puerto Nizuc y la Desarrolladora que da continuidad a los compromisos, adecuado a la nueva estructura.

Asimismo, se realizó la enmienda al contrato de construcción a efectos de adecuarlo a los nuevos edificios.

Se proyecta que el Fondo efectúe una celebración de un nuevo boleto de compraventa, a fin de adquirir el terreno de los Edificios N°3 y Oficinas

El Fondo tiene previsto realizar una Segunda Enmienda al Boleto de Compraventa celebrado el 15 de abril de 2024 ("Segunda Enmienda al Boleto"), con el objeto de actualizar el monto otorgado en concepto de anticipo financiero y de dejar constancia de la reubicación de los Edificios N.º 1 y N.º 2.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/11/2025
LISICKI LUTVIN 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 6/11/2025
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

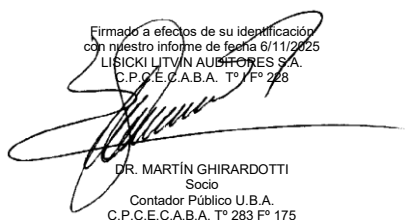
POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

7. HECHOS POSTERIORES (Cont.)

Asimismo, se prevé efectuar una Enmienda al Contrato de Fideicomiso “Edificios Puerto Nizuc”, destinada a actualizar el monto otorgado por el Fondo como bien fideicomitado, en consonancia con la actualización realizada en la Segunda Enmienda al Boleto.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/11/2025
LISICKI LUTVIN AUBOFFORES 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 6/11/2025
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

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES

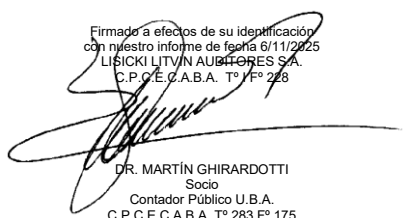
INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

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 30/09/2025	Total al 31/12/2024
Inversiones temporarias				
<u>Títulos públicos</u>				
TX26 - BONO DEL TESORO \$CER 2% V09/11/26	161.800.000	14,5477	2.353.817.308	751.967.178
GD30 - BONO GLOBAL ARG USD V09/07/2030	1.450.000	827,0894	1.199.279.679	1.569.263.738
BPOA7 - Bono Bopreal Serie 1 C A	1.200.000	1.518,8189	1.822.582.640	1.655.843.023
S31M5 - LECAP 31MAR2025			-	3.003.631.301
AL30 - BONO ARGENTINA USD V09/07/2030	7.872.087	753,0681	5.928.217.747	4.702.587.313
T15D5 - BONCAP 15/12/25	630.000.000	1,5614	983.660.769	1.008.703.261
PN360 - ON.PAN AMERICAN ENERGY C 36	1.130.000	1.549,3924	1.750.813.369	1.668.578.972
CS450 - ON Cresud Clase 45	184.775	1.558,8340	288.033.551	261.598.112
TZXD6 - Bono Boncer 2026	900.000.000	1,7082	1.537.387.047	-
D16E6 - LETRA DLNK 16ENE2026	3.525.016	1.414,0185	4.984.437.781	-
T13F6 - BONCAP 13FEB2026	4.278.333.333	1,1845	5.067.525.353	-
T30J6 - BONCAP 30/06/26	488.000.000	0,9911	483.653.672	-
S31O5 - LECAP 31OCT225	1.600.000.000	1,2931	2.069.038.016	-
TY30P - BOTE 30MAY2030	550.000.000	0,8650	475.761.292	-
S28N5 - LECAP \$ 2,26% 28/11/25	1.760.000.000	1,1625	2.046.054.982	-
<u>Obligaciones Negociables</u>				
MSSEO - ON MSU CL. 13 VTO. 17/07/26 U\$S	845.000	1.461,9853	1.235.377.604	1.161.832.725
NPCAO - ON CENTRAL PUERTO CL.A V.14/03/26 U\$S	1.215.000	1.523,3757	1.850.901.438	1.769.540.866
<u>Fondo común de inversión</u>				
ADCAP AHORRO PESOS CLASE I			-	335.644.637
MEGA QM PESOS - Clase B	13.810.374,07	45,2759	625.277.599	-
IAM AHORRO PESOS CLASE B	20.639.709,14	42,2777	872.600.174	-
Iam Liquidez en Dólares Clase B	2.459.519	1371,0000	3.372.000.933	-
<u>Otras</u>				
Rentas a cobrar / pagar Futuros			(303.000.000)	-
Total inversiones temporarias			38.643.420.954	17.889.191.126

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/11/2025
LISICKI LITVIN AUBI FLORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 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 6/11/2025
Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL
Contador Público

JUAN IGNACIO ABUCHDID
Agente de Administración de FCI

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

PARTICIPACIONES PERMANENTES EN OTROS ENTES

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES

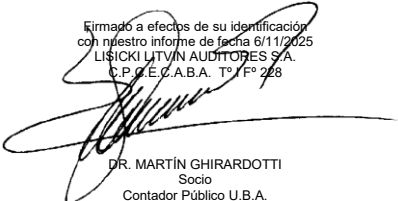
INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR – VER NOTA 2.2

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

Denominación	Información sobre el Ente Emisor						Participación según Aportes	Saldo en Pesos 30/09/2025	Saldo en Pesos 31/12/2024
	Clase	Actividad Principal	Fecha	Aportes de los Fiduciantes	Resultados Acumulados	Patrimonio Neto \$			
Fideicomiso Edificios Puerto Nizuc	Certificados de participación	El objeto de este Fideicomiso es la adquisición de los Inmuebles para la construcción y desarrollo de los Proyectos Inmobiliarios dentro de los mismos, a fin de posteriormente (i) entregar en propiedad a los Beneficiarios las Unidades y distribuir cualquier remanente al Fideicomisario; (ii) comercializar y vender las Unidades y entregar el producido de dichas ventas a los Beneficiarios, distribuyendo cualquier remanente al Fideicomisario; y/o (iii) rentar y/o alquilar las Unidades y entregar el producido de dichos alquileres al Fiduciante, cuando correspondiera en caso de existir ganancias realizadas y líquidas en los estados contables del Fideicomiso.	30/09/2025	12.327.234.606,71	209.523.014,71	12.117.711.592	100%	12.117.711.592	-
								<u>12.117.711.592</u>	<u>-</u>

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 6/11/2025
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 6/11/2025
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 Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

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 30/09/2025	Monto en Pesos 31/12/2024
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
CAJA Y BANCOS					
Banco de Valores	USD	-	1.371	-	19.855
Citibank	USD	209.532,44	1.371	287.268.975	109.852.320
Total caja y bancos				287.268.975	109.872.175
Total del Activo corriente				287.268.975	109.872.175
ACTIVO NO CORRIENTE					
No existe				-	-
Total del Activo No Corriente				-	-
Total del Activo				287.268.975	109.872.175
PASIVO					
PASIVO CORRIENTE					
No existe				-	-
Total del Pasivo Corriente				-	-
PASIVO NO CORRIENTE					
No existe				-	-
Total del Pasivo No Corriente				-	-
Total del Pasivo				-	-

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/11/2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 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 6/11/2025
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 PERÍODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON IGUAL PERÍODO DEL EJERCICIO ANTERIOR – VER NOTA 2.2

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

Concepto	Gastos de Administración	Total 30/09/2025	Total 30/09/2024
Impuestos, Tasas y Contribuciones	246.988.172	246.988.172	35.225.309
Honorarios profesionales	530.016.513	530.016.513	54.367.624
Gastos y Comisiones Bancarias	36.018.341	36.018.341	1.878.620
Gastos Varios	11.519.459	11.519.459	2.341.554
Servicios de software	1.948.998	1.948.998	2.515.489
Total 30/09/2025	826.491.483	826.491.483	
Total 30/09/2024	96.328.596		96.328.596

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 6/11/2025
LISICKI LITVIN AUDIFONES 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 6/11/2025
Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL
Contador Público

JUAN IGNACIO ABUCHDID
Agente de Administración de FCI

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de noviembre 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: 06/11/2025

Referida a: E.E.C.C. - Períodos Intermedios - Intermedio Individual

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

CUIT: 30-71825894-0

Fecha de Cierre: 30/09/2025

Monto total del Activo: \$51.265.528.069,00

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



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°

820321

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN
fwuootij

