

Minuta N°129: 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 (el "Fondo") correspondientes al período anual iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025. Toma la palabra el Sr. Marcelo Coronel, quien informa que la Comisión Fiscalizadora ha realizado las tareas de control contable limitado respecto a los Estados Contables del Fondo mencionados precedentemente, que constan de estado de situación patrimonial, estado de resultados, estado de evolución del patrimonio neto, estado de flujo de efectivo, así como también las notas y anexos. Dicho examen se ha basado en el Informe de Revisión Limitado de fecha 5 de marzo de 2026, efectuado por el Auditor Externo contratado a tal efecto por la Sociedad. Asimismo, el Sr. Marcelo Coronel informa que el trabajo se circunscribió a verificar la congruencia de los documentos e información examinados con las decisiones societarias expuestas en las actas, y la adecuación de dichas decisiones a la normativa aplicable, al contrato constitutivo de la Sociedad y al Reglamento de Gestión del Fondo. Acto seguido, el Sr. Marcelo Coronel mociona por la aprobación de la documentación reseñada.

Luego de un breve intercambio de ideas, la Comisión Fiscalizadora por unanimidad de votos resuelve aprobar los Estados Contables del Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Puerto Nizuc correspondientes al período anual iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre 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 del Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Puerto Nizuc correspondientes al período anual iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre 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, esta Comisión ha confeccionado el correspondiente Informe de Fiscalización, 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 12°

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 31 de diciembre de 2025.

I. DOCUMENTOS EXAMINADOS

a. Estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2025.

b. Estado de resultados correspondiente al ejercicio anual 31 de diciembre de 2025.

c. Estado de evolución del patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

d. Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

e. Notas I a 6 y anexos I a V.

f. Información contable complementaria que comprenden el estado de situación patrimonial consolidado al 31 de diciembre de 2025, el estado de resultados consolidado, el estado de evolución del patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio económico finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas y anexos que forman parte integrante de dichos estados contables consolidados.

II. 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 con las resoluciones pertinentes de la Comisión de Nacional de Valores.

III. RESPONSABILIDAD DEL SÍNDICO

Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica 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 se efectúe de acuerdo con las normas aplicables a auditorías de estados contables, 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 en los ítems a) a e), hemos verificado la auditoría efectuada por el auditor externo de IEB S.A, Martin S. Ghirardotti del Estudio Lisicki Litvin Auditores S.A., quien emitió su informe de auditoría de fecha 06 de marzo de 2026 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes. Dichas normas exigen que cumplan 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 Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Dicha tarea 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.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y la información presentadas en los estados contables. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrecciones significativas en los estados contables. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la entidad de los estados contables, con el fin de diseñar los 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 de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección de la entidad, así como la evaluación de la presentación de los estados contables en su conjunto.

Además, hemos examinado el cumplimiento de requisitos Patrimoniales para Agentes de Liquidación y Compensación según normas de la Comisión Nacional de Valores, constando que el Patrimonio Neto Mínimo, de conformidad con las Normas 2013. En lo que respecta a los requisitos a observar en materia de Contrapartida Mínima, de las mismas Normas, los activos afectados a la misma según los Estados Contables son los adecuados.

Consideramos que los elementos de juicio que he obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría. Dado que no es responsabilidad de los Síndicos 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 del Directorio y la Gerencia de la Sociedad.

IV. DICTAMEN

Sobre la base de nuestra revisión y en el informe de la auditora externa de fecha 05 de marzo de 2026, con el alcance expresado en el apartado anterior, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables adjuntos del FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC, correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025 no estén presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas y las resoluciones pertinentes de CNV.

V. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- a. Al 31 de diciembre 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 ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025 hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por la Ley General de Sociedades.*

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 5 de marzo de 2026.

Acto seguido, el Sr. Marcelo Coronel mociona para que se apruebe el Informe de la Comisión Fiscalizadora transcrito precedentemente, respecto a los Estados Contables del Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Puerto Nizuc correspondientes al período anual iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025.

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

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

Gustavo Bonifacio
Síndico Titular

Gonzalo Groppo
Síndico Titular

Marcelo Flavio Coronel
Síndico Titular