

**FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO  
PUERTO NIZUC**

**MEMORIA Y ESTADOS CONTABLES**

**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL N° 3**

**INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**



## INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Directores de

**IEB S.A.** en su carácter de Agente de Administración de **FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC**

CUIT: 30-71825894-0

Domicilio legal: Av. del Libertador 498, Piso 10°

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### 1. INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES

#### 1.1. OPINIÓN

Hemos auditado los estados contables adjuntos de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC, que comprenden el estado de situación patrimonial separado al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados separados, de evolución del patrimonio neto separado y de flujos de efectivo separado correspondientes al ejercicio económico finalizado en dicha fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas y anexos y la 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.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y los flujos de su efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha y los estados contables consolidados correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

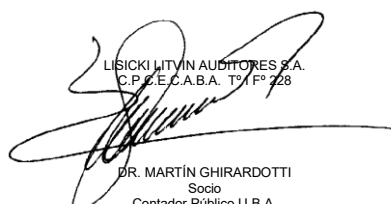
#### 1.2. FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN

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

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

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

La Dirección de IEB S.A. en su carácter de Agente de Administración de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC es responsable de la otra información, que comprende: la Memoria. Esta otra información no es parte de los estados contables ni de nuestro informe de auditoría correspondiente



LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. 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



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

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

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

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

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

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

La Dirección de IEB S.A. en su carácter de Agente de Administración de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa.

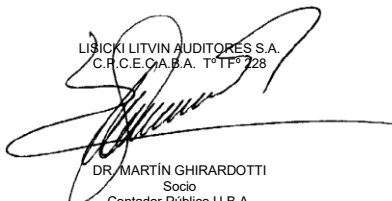
En la preparación de los estados contables, la Dirección de IEB S.A. en su carácter de Agente de Administración de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC es responsable de la evaluación de la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en su caso,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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo



LIZICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° TF° 728

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



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

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

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección del Agente de Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección de IEB S.A. en su carácter de Agente de Administración de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información expuesta en los estados contables o, si dicha información no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos elementos de juicio válidos y suficientes en relación con la información contable de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados contables. Somos responsables de la gerencia, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Dirección de IEB S.A. en su carácter de Agente de Administración de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

## 2. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

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

- 2.1. Al 31 de diciembre de 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.
- 2.2. Los Estados Contables que se mencionan en el apartado 1., surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales vigentes y resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores con excepción de los libros inventarios y balances y diario que se encuentran en proceso de transcripción a la fecha del presente informe.

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

  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 F° 226  
DR. MARTÍN GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

## INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

A los Señores Directores de  
**IEB S.A.** en su carácter de Agente de Administración de **FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC**  
CUIT: 30-71825894-0  
Domicilio legal: Av. del Libertador 498, Piso 10°  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### INFORME SOBRE LOS CONTROLES REALIZADOS COMO SÍNDICOS RESPECTO DE LOS ESTADOS CONTABLES

En nuestro carácter de síndicos de IEB S.A., hemos efectuado la auditoría 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 separado al 31 de diciembre de 2025.
- b. Estado de resultados separado correspondiente al ejercicio anual 31 de diciembre de 2025.
- c. Estado de evolución del patrimonio neto separado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025
- d. Estado de flujos de efectivo separado correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025
- e. Notas 1 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, Martín 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.

Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL  
Contador Público

## INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA(Cont.)

### III. RESPONSABILIDAD DEL SÍNDICO (Cont.)

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.

Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL  
Contador Público

# FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

## MEMORIA

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

Durante el ejercicio, el Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Puerto Nizuc (el "Fondo") continuó avanzando en la ejecución de su plan de inversión dentro del emprendimiento inmobiliario "Puerto Nizuc".

En enero del 2025 se adjudicó la construcción a la empresa que participo del proceso de licitación del 2024 DYCASA S.A. (actualmente "IEB Construcciones S.A."). En virtud de la modificación en la composición accionaria mayoritaria de dicha empresa, y a fin de resguardar la transparencia del proceso, se requirió la intervención de un asesor independiente, quien con fecha 31 de enero de 2025 concluyó que la propuesta presentada resultaba adecuada, en condiciones normales y habituales de mercado.

En marzo de 2025, se ordenó la construcción de los Edificios Residenciales N° 1 y N° 2 a IEB Construcciones S.A., suscribiéndose el correspondiente contrato de obra. En ese contexto, el anticipo financiero oportunamente desembolsado fue cedido a la contratista para su aplicación al avance de obra y acopio de materiales

Asimismo, el 15 de abril de 2025 se llevó adelante la integración, liquidación y emisión correspondiente a la ampliación del Fondo, cuya oferta pública había sido aprobada oportunamente por la Comisión Nacional de Valores y ampliada hasta un monto máximo total de \$30.000.000.000. Como resultado de dicha colocación, se adjudicó un valor nominal total de 7.527.023.123 cuotas, a un precio de corte de \$2,66, ascendiendo el nuevo valor nominal de cuotas en circulación a 17.527.023.123.

En esa misma fecha se celebró la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Cuotapartistas, en la cual se aprobaron los estados contables del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, la evolución de las inversiones elegibles y el grado de avance del plan de inversión. Asimismo, se resolvió prorrogar el cronograma de adecuación, 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. También se aprobó modificar el Reglamento de Gestión para incorporar nuevas modalidades de adquisición de unidades funcionales, implementar un circuito de pagos directos a proveedores e incluir en el plan de inversión la posibilidad de destinar a locación las unidades, una vez finalizada su construcción.

En cuanto a la evolución del proyecto, durante el ejercicio se registraron avances técnicos y operativos relevantes. Se realizaron optimizaciones en el diseño estructural y arquitectónico, incluyendo ajustes en fundaciones, distribución de cocheras, accesos y criterios generales de funcionalidad. Asimismo, se completaron tareas preliminares de obra, tales como la instalación del cerco perimetral, obradores, vestuarios y depósitos, y se dio inicio al movimiento de suelos. Una vez obtenidos los permisos correspondientes, se avanzó también en las tareas vinculadas a la depresión de napas y preparación de fundaciones. Como parte de la estrategia de eficiencia técnico-económica, se implementó la instalación de una planta de hormigón propia en obra, orientada a optimizar costos, asegurar calidad y mejorar los tiempos de ejecución. Del mismo modo, se continuó con estudios y contrataciones vinculadas a instalaciones sanitarias, eléctricas, termomecánicas, ventilación de emergencia y demás componentes necesarios para el desarrollo integral del proyecto.

Por otra parte, luego de la ampliación del Fondo y de la incorporación de nuevos activos al plan de inversión, la Sociedad Gerente evaluó junto con asesores legales e impositivos una reestructuración del vehículo de desarrollo, concluyendo que resultaba conveniente instrumentar el proyecto mediante un fideicomiso de administración inmobiliario específico. En ese marco, con fecha 30 de julio de 2025 se constituyó el fideicomiso privado denominado "Edificios Puerto Nizuc", actuando el Fondo como fiduciante y beneficiario, y Aurelianos S.R.L. como fiduciario. El objeto de dicho fideicomiso es el desarrollo de los Edificios Residenciales N° 1, N° 2 y N° 3, y de un edificio de oficinas. En ese contexto, el Fondo aportó al fideicomiso los derechos derivados del boleto de compraventa y el derecho al cobro del anticipo financiero ya entregado. Posteriormente, con fecha 31 de octubre de 2025, se rescindió el contrato de desarrollo originalmente celebrado y se suscribió un nuevo contrato adaptado a la nueva estructura, aprobándose también la cesión de la posición contractual en el contrato de construcción y la correspondiente enmienda a este último, a fin de adecuarlo a la nueva localización de los edificios e incorporar los nuevos desarrollos previstos.

Cabe señalar que, durante el ejercicio, las disponibilidades transitoriamente invertidas continuaron generando rendimientos favorables para el Fondo, contribuyendo al sostenimiento de su posición patrimonial y financiera. Asimismo, el contexto del sector de la construcción mostró una relativa estabilización en los costos de materiales, favorecida por la apertura de importaciones y la reducción del Impuesto PAIS, mientras que la evolución de los costos laborales mostró una dinámica más moderada en comparación con períodos anteriores, lo que contribuyó a mejorar la previsibilidad económica del proyecto.

# **FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC**

## **MEMORIA (Cont.)**

Por último, durante el mes de diciembre de 2025, y en el marco de la ampliación del Fondo y de la incorporación al plan de inversión del Edificio Residencial N°3 y del edificio de oficinas, el Fondo efectuó un nuevo anticipo financiero al Fideicomiso "Edificios Puerto Nizuc". Dicho anticipo se destinó parcialmente a fondos para el inicio de las tareas constructivas a cargo de la empresa contratista, así como a fondos reservados para la adquisición del terreno sobre el cual se desarrollarán dichos edificios. En relación con este último concepto, se deja constancia de que la compra del terreno se concretó con posterioridad al cierre del ejercicio, durante el mes de enero de 2026.

De cara al próximo ejercicio, se espera continuar con el avance del desarrollo del proyecto inmobiliario Puerto Nizuc durante el año 2026, incluyendo la ejecución de las obras correspondientes a los distintos edificios previstos en el plan de inversión del Fondo, en línea con el cronograma de desarrollo establecido.

**EL DIRECTORIO**

# FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

EJERCICIO ECONÓMICO N° 3

ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO ANUAL

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR

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 la última modificación del reglamento de gestión autorizado por la CNV:	9 de agosto de 2023
Domicilio Legal:	Av. del Libertador 498, Piso 10°
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 05/03/2026  
LUSICKI 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 05/03/2026  
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 SEPARADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

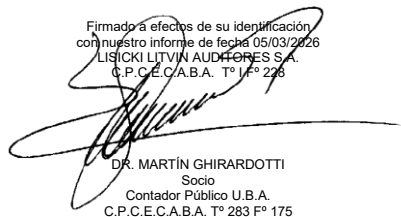
### COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

<b>ACTIVO</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>PASIVO</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Caja y Bancos (Nota 4.1)	815.674.276	119.062.193	Proveedores de Bienes y Servicios (Nota 4.6 y Anexo I)	90.639.645	49.174.281
Inversiones Financieras (Nota 4.2 y Anexos I y IV)	32.121.260.372	19.294.689.925	Deudas Fiscales (Nota 4.7 y Anexo I)	7.426.277	185.693
Créditos Impositivos (Nota 4.3 y Anexo I)	173.708.192	67.486.650			
Bienes de cambio (Nota 4.4)	-	13.420.013.062			
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>33.110.642.840</b>	<b>32.901.251.830</b>	<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>98.065.959</b>	<b>49.359.974</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Participaciones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos societarios (Nota 4.5 y Anexo II)	25.110.504.769	-	No existe	-	-
<b>Total Activo No Corriente</b>	<b>25.110.504.769</b>	<b>-</b>	<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
			<b>Total Pasivo</b>	<b>98.065.922</b>	<b>49.359.974</b>
<b>Total Activo</b>	<b>58.221.147.609</b>	<b>32.901.251.830</b>	<b>Patrimonio Neto (Según Estado Respectivo)</b>	<b>58.123.081.686</b>	<b>32.851.891.856</b>
			<b>Total Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>58.221.887.609</b>	<b>32.901.251.830</b>

Las Notas 1 a 6 y los Anexos I a V y los Estados Contables Consolidados que se acompañan son parte integrante de estos Estados Contables.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 05/03/2026  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I, F° 228



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 05/03/2026  
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 SEPARADO

POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025

Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

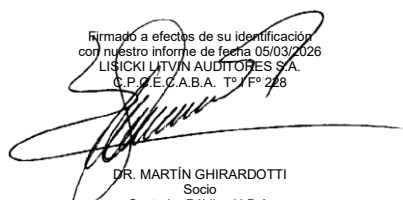
### COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Honorarios agente de administración y custodia	(896.831.684)	(595.476.224)
Gastos de Administración (Anexo III)	(978.282.900)	(148.602.938)
Resultados Financieros y por Tenencia (incluyendo RECPAM)	3.670.801.087	(5.702.161.387)
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos societarios (Anexo II)	(127.822.796)	-
<b>Ganancia (Pérdida) del Ejercicio</b>	<b><u>1.667.863.707</u></b>	<b><u>(6.446.240.549)</u></b>

Las Notas 1 a 6 y los Anexos I a V y los Estados Contables Consolidados que se acompañan son parte integrante de estos Estados Contables.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 05/03/2026  
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 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 05/03/2026  
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 SEPARADO

POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

### COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

Concepto	Aportes de los Cuotapartistas			Total	Resultados Acumulados Resultados No Asignados	Total Patrimonio Neto
	Cuotapartes	Ajuste de Cuotapartes	Prima de Emisión			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>30.545.931.874</b>	<b>-</b>	<b>40.545.931.874</b>	<b>(1.247.799.469)</b>	<b>39.298.132.405</b>
(Pérdida) del Ejercicio					(6.446.240.549)	(6.446.240.549)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>30.545.931.874</b>	<b>-</b>	<b>40.545.931.874</b>	<b>(7.694.040.018)</b>	<b>32.851.891.856</b>
Aportes /Suscripción	7.527.023.123	1.346.407.751	14.729.895.249	23.603.326.123	-	23.603.326.123
Ganancia del Ejercicio					1.667.863.707	1.667.863.707
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2025</b>	<b>17.527.023.123</b>	<b>31.892.339.625</b>	<b>14.729.895.249</b>	<b>64.149.257.997</b>	<b>(6.026.176.311)</b>	<b>58.123.081.686</b>

Las Notas 1 a 6 y los Anexos I a V y los Estados Contables Consolidados que se acompañan son parte integrante de estos Estados Contables.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 05/03/2026  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 225



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 05/03/2026  
Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL  
Contador Público

JUAN IGNACIO ABUCHDID  
Agente de Administración de FCI

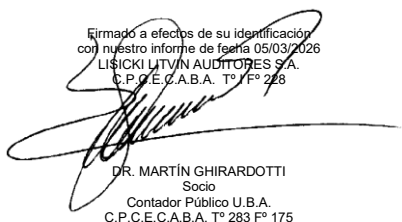
# FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADO**  
**POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025**  
**Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**  
**COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR**  
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

	31/12/2025	31/12/2024
<b><u>Variación del Efectivo y Equivalentes:</u></b>		
Efectivo y Equivalentes al Inicio del Ejercicio	19.413.752.118	39.353.181.878
Efectivo y Equivalentes al Cierre del Ejercicio	32.936.934.648	19.413.752.118
<b>Aumento (disminución) Neta de Efectivo y Equivalentes</b>	<b>13.523.182.530</b>	<b>(19.939.429.760)</b>
<b><u>Causas de las Variaciones del Efectivo y Equivalentes:</u></b>		
<b>Actividades Operativas</b>		
Ganancia (Pérdida) del Ejercicio	1.667.863.707	(6.446.240.549)
<b>Cambios en Activos y Pasivos Operativos</b>		
(Aumento) de Créditos Impositivos	(106.221.542)	(67.486.649)
Disminución (Aumento) de los Bienes de Cambio	13.420.013.062	(13.420.013.062)
Aumento (disminución) de Proveedores de Bienes y Servicios	41.465.365	(5.875.193)
Aumento de Deudas Fiscales	7.240.584	185.693
<b>Efectivo Neto Generado por (Utilizado en) Actividades Operativas</b>	<b>15.030.361.176</b>	<b>(19.939.429.760)</b>
<b>Actividades de Financiación</b>		
Aportes de los cuotapartistas	23.603.326.123	-
<b>Efectivo Neto Generado por Actividades de Financiación</b>	<b>23.603.326.123</b>	-
<b>Actividades de Inversión</b>		
Aportes al Fideicomiso	(25.110.504.769)	-
<b>Efectivo Neto (Utilizado en) Actividades de Inversión</b>	<b>(25.110.504.769)</b>	-
<b>Aumento (Disminución) Neta de Efectivo y Equivalentes</b>	<b>13.523.182.530</b>	<b>(19.939.429.760)</b>
<b><u>Composición del Efectivo y Equivalentes:</u></b>		
Caja y Bancos (Nota 4.1)	815.674.276	119.062.193
Inversiones Financieras (Nota 4.2 y Anexos I y IV)	32.121.260.372	19.294.689.925
<b>Totales</b>	<b>32.936.934.648</b>	<b>19.413.752.118</b>

Las Notas 1 a 6 y los Anexos I a V y los Estados Contables Consolidados que se acompañan son parte integrante de estos Estados Contables.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 05/03/2026  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 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 05/03/2026  
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 SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

### 1. ORGANIZACIÓN Y OBJETIVOS 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

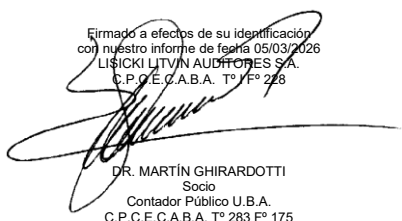
El Fondo tiene por objeto el desarrollo inmobiliario de los Proyectos, comprometiéndose las Partes a realizar sus mejores esfuerzos conforme las pautas descriptas en el Plan de Inversión.

#### 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 05/03/2026  
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 05/03/2026  
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 SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

### 1. ORGANIZACIÓN Y OBJETIVOS 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 5) 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	\$ 3,3162404
<b>Totales</b>	<b>17.527.023.123</b>	<b>\$ 17.527.023.123</b>	<b>\$ 3,3162404</b>

#### 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 Cuotas. 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 05/03/2026  
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 05/03/2026  
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 SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

### 2. INFORMACIÓN GENERAL

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 presentes estados contables han sido preparados de conformidad con la Resolución Técnica N° 54 - T.O. RT 59 -, (RT 54), emitida por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), adoptada por la Resolución P. N° 460/2024 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA).

Esta resolución fue aplicada por la Sociedad a partir del 1° de enero de 2025, readecuando las cifras comparativas mediante la realización de ciertas reclasificaciones en la presentación de determinadas partidas originadas en la aplicación de la RT 54, sin generar diferencias en su reconocimiento y medición. A continuación, se detallan las principales reclasificaciones:

- a) "Inversiones Temporarias" por "Inversiones Financieras".
- b) "Otros Créditos" por "Créditos impositivos" y "Otras cuentas por cobrar en moneda".
- c) "Deudas Comerciales" por "Proveedores de Bienes y Servicios"
- d) "Cargas Fiscales" por "Deudas Fiscales"

#### 2.2 Clasificación de la entidad

De acuerdo con lo establecido por la referida norma, el Fondo no reviste el carácter de Entidad pequeña ni mediana, clasificando como " restante Entidad".

#### 2.3 Unidad de Medida

Los presentes estados contables han sido preparados en pesos en moneda homogénea a la fecha de cierre del presente ejercicio, reconociendo en forma integral los efectos de la inflación de conformidad con lo establecido en la RT 54, en virtud de haberse determinado la existencia de un contexto de alta inflación.

Con fines comparativos, se incluyen cifras patrimoniales al cierre del ejercicio anterior y de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo, por el ejercicio económico finalizado en esa fecha. Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente ejercicio, conforme con lo indicado en el párrafo siguiente, con el objetivo de permitir su comparabilidad y sin que el ajuste realizado modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio comparativo.

#### Descripción del proceso de expresión a moneda de cierre:

A efectos de expresar las diferentes partidas y rubros que integran los estados contables, la administración debe, entre otras cosas:

- Determinar el momento de origen de las partidas (o el momento del último ajuste, según corresponda).
- Calcular los coeficientes de ajuste aplicables. A tal efecto se utiliza el índice de precios FACPCE. La variación del índice utilizado para el ajuste de los estados contables ha sido del 31,55 % en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- Aplicar los coeficientes de ajuste a los importes de las partidas anticuadas para expresarlas en moneda de cierre. Al respecto, las partidas que deberán ajustarse serán aquellas que no estén expresadas a moneda de cierre.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 05/03/2026  
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 05/03/2026  
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 SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

### 2. INFORMACIÓN GENERAL (Cont.)

#### 2.3 Unidad de Medida (Cont.)

La aplicación del proceso de ajuste por inflación establecido en la RT 54 permite el reconocimiento de las ganancias y pérdidas derivadas del mantenimiento de activos y pasivos expuestos a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda a lo largo del ejercicio. Tales ganancias y pérdidas se exponen en la línea "Resultados financieros y por tenencia (incluyendo el RECPAM) del Estado de Resultados.

Para la preparación de los presentes estados contables, la Dirección ha utilizado las siguientes simplificaciones dispuestas por la RT 54:

- No ha presentado la nota requerida por el párrafo 659 de la RT 54.
- Optó por presentar en una sola línea a los resultados financieros y por tenencia, incluyendo al resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM), denominada "Resultados financieros y por tenencia (incluyendo al RECPAM)".

Los presentes estados contables deben ser leídos e interpretados considerando las limitaciones que la utilización de las dispensas antes mencionadas podría provocar sobre la información en ellos contenida.

#### 2.4 Uso de estimaciones en la preparación de los presentes estados 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 la fecha de cierre, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados contables.

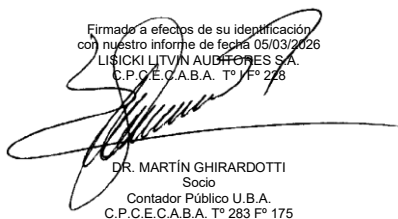
#### 2.5 Circunstancias que afectan la comparabilidad

Se han reclasificado ciertas cifras patrimoniales, y realizado ciertos ajustes sobre ellas, como también nuevas revelaciones con motivo de los cambios en las políticas contables mencionadas en la Nota 2.1.

#### 2.6 Efectivo y equivalentes

En el estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista y otras inversiones que se mantienen con el fin de cumplir compromisos de corto plazo antes que con fines de inversión u otros propósitos, y se caracterizan por su alta liquidez, su facilidad para convertirse en importes conocidos de efectivo, estar sujetas a riesgos insignificantes de cambios de valor y un corto plazo de vencimiento original (tres meses o menos). El fondo considera como concepto de "fondos" el equivalente a "Caja y Bancos" e "Inversiones financieras".

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 05/03/2026  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1º Fº 278



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 175

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 05/03/2026  
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 SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

### 3. POLÍTICAS CONTABLES SOBRE CRITERIOS DE MEDICIÓN

#### 3.1. Caja y Bancos

Los saldos en entidades bancarias se han computado a su valor nominal.

#### 3.2. Inversiones financieras

Los fondos comunes de inversión han sido medidos a su valor razonable en base a su valor de cotización de cada cuotaparte vigente al cierre de cada ejercicio.

Los títulos públicos y títulos de deuda sobre los que se tiene la intención y factibilidad de negociarlos han sido medidos a su valor razonable en base a su valor de cotización al cierre de cada ejercicio.

Para información sobre el plazo estimado de vencimiento de las inversiones y las tasas de interés que devengan, en caso de corresponder, ver Anexo I.

#### 3.3. Créditos impositivos

Los créditos impositivos que tienen componentes financieros explícitos se miden a costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. En el resto de los casos se miden a valor nominal.

A la fecha de cierre de cada ejercicio, se evalúa si existen indicios de desvalorización de los rubros mencionados, y se procede al reconocimiento de las pérdidas por desvalorización en el resultado del período en caso de que su importe contable supere su valor recuperable.

La previsión para desvalorización de los créditos impositivos se calcula en función de las proyecciones impositivas y las posibilidades de su utilización futura.

Los saldos se encuentran netos de la previsión por desvalorización, de corresponder.

La información adicional sobre el plazo estimado de vencimiento de estos activos, así como las tasas de interés que devengan, en caso de corresponder, se expone en Anexo I.

#### 3.4. Bienes de cambio

Los créditos en especie que se originan en un anticipo de efectivo o equivalentes de efectivo se miden por las sumas entregadas reexpresadas en moneda de cierre de acuerdo con lo indicado en la Nota 2.3.


En caso de identificar una desvalorización, se reconoce una pérdida por el importe en exceso del valor en libros del activo respecto de su importe recuperable.

#### 3.5. Participaciones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos societarios

Las participaciones en subsidiarias, asociadas y los negocios conjuntos societarios son registradas por el método del valor patrimonial proporcional. Las ganancias y pérdidas no realizadas por transacciones entre partes relacionadas se eliminan en la medida de la participación del Fondo en estas entidades o por su totalidad en el caso de las subsidiarias sobre las que se ejerce control. Las políticas contables de las participadas han sido modificadas en caso de ser necesario para asegurar la consistencia con las políticas contables adoptadas por el Fondo.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 05/03/2026  
L. SICKI LITVIN AUBITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 05/03/2026  
Por Comisión Fiscalizadora

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

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 SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

## 3. POLÍTICAS CONTABLES SOBRE CRITERIOS DE MEDICIÓN (Cont.)

### 3.5. Participaciones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos societarios (Cont.)

Para la medición de estas inversiones, se han utilizado los últimos estados contables disponibles al cierre de cada ejercicio, considerando los hechos y las operaciones significativas subsecuentes y/o información de gestión disponible y las transacciones entre las entidades relacionadas que hubieran modificado el patrimonio de estas últimas.

En este rubro se expone la participación en carácter de único fiduciante del Fideicomiso Edificios Puerto Nizuc conforme la aceptación de la Oferta N° 1/2025 Contrato de Fideicomiso de Administración del día 30 de julio de 2025. La información utilizada para su medición se corresponde con los estados contables al 31 de diciembre de 2025 conforme se expone en el Anexo II.

### 3.6. Valor recuperable de las Participaciones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos societarios

El valor recuperable de las Participaciones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos societarios es revisado a cada cierre en tanto que algún suceso o cambio en las circunstancias indique indicios de deterioro.

En caso de identificar una desvalorización, se reconoce una pérdida por el importe en exceso del valor en libros del activo respecto de su importe recuperable.

A efectos de evaluar las pérdidas por desvalorización, los activos se agrupan al nivel de actividad o línea de negocio identificable, cuyo desarrollo por parte de la Entidad genera entradas de efectivo independientes de otras actividades o líneas de negocio (AGEs), o cuando fuera posible de cada activo individual.

En el presente ejercicio, la administración ha realizado la presente evaluación y no ha identificado indicios de deterioro.

### 3.7. Proveedores de bienes y servicios y Deudas fiscales

Las deudas con proveedores de bienes y servicios y deudas fiscales que tienen componentes financieros explícitos se miden a costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. En el resto de los casos se miden por su valor nominal.

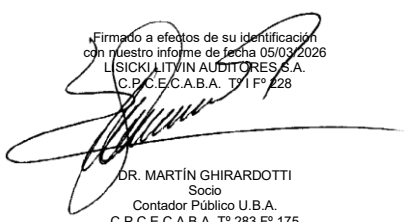
La información adicional sobre el plazo estimado de vencimiento de estos pasivos, así como las tasas de interés que devengan, en caso de corresponder, se expone en el Anexo I.

### 3.8. 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 receptor 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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 05/03/2026  
L. SICKLITZ IN 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 05/03/2026  
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 SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

## COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

### 3. POLÍTICAS CONTABLES SOBRE CRITERIOS DE MEDICIÓN (Cont.)

#### 3.8. Impuesto a las ganancias (Cont.)

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.

#### 3.9. Cuentas de Capital social y Patrimonio neto

Se encuentran reexpresadas de acuerdo con lo mencionado en la Nota 2.3. Las cuentas "Cuotapartes" se mantiene a sus valores nominales y el ajuste derivado de dicha reexpresión monetaria realizada de acuerdo con la Nota 2.3, se expone en las cuentas de "Ajuste de cuotapartes".

#### 3.10. Cuentas de resultados

Las cuentas de resultados se encuentran reexpresadas en moneda de cierre de acuerdo con lo indicado en la Nota 2.3.


Bajo la denominación de Resultados Financieros y por Tenencia (incluyendo al RECPAM), se exponen en forma conjunta: (a) las diferencias de cambio generadas por los activos y pasivos en moneda extranjera, (b) los ingresos y gastos financieros, (c) los resultados por tenencia y (d) el resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda.

### 4. COMPOSICIÓN DE RUBROS

Los principales rubros de los Estados Contables de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC al 31 de diciembre de 2025 presentados en forma comparativa se componen de los siguientes conceptos:

<u>En el Estado de Situación Patrimonial:</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>4.1 Caja y Bancos</b>		
Bancos - Moneda Nacional	404.606.176	557.698
Bancos - Moneda Extranjera (Anexo V)	411.068.100	118.504.495
	<b>815.674.276</b>	<b>119.062.193</b>
<b>4.2 Inversiones Financieras</b>		
<u>Corrientes</u>		
Fondos Comunes de Inversión Moneda Extranjera (Anexo IV)	3.578.231.255	362.015.204
Títulos públicos (Anexo IV)	25.438.415.402	15.770.992.110
Obligaciones Negociables (Anexo IV)	3.130.442.133	3.161.682.611
Futuros (Anexo IV)	(25.828.418)	-
	<b>32.121.260.372</b>	<b>19.294.689.925</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 05/03/2026  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 222



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 05/03/2026  
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 SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

## COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

### 4. COMPOSICIÓN DE RUBROS (Cont.)

#### En el Estado de Situación Patrimonial (Cont.):

#### 4.3 Créditos impositivos

##### Corrientes

Percepciones y Retenciones Impuesto a las Ganancias  
Impuesto a los Créditos y Débitos Bancarios - Ley 25.413

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
	8.883.159	-
	164.825.033	67.486.650
	<b><u>173.708.192</u></b>	<b><u>67.486.650</u></b>

#### 4.4 Bienes de cambio

##### Corrientes

Proyecto Puerto Nizuc

	-	13.420.013.062
	<b><u>-</u></b>	<b><u>13.420.013.062</u></b>

#### 4.5 Participaciones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos societarios

##### Subsidiarias

Fideicomiso Edificios Puerto Nizuc (Anexo II)

	25.110.504.769	-
	<b><u>25.110.504.769</u></b>	<b><u>-</u></b>

#### 4.6 Proveedores de Bienes y Servicios

##### Corrientes

Provisión honorarios

	90.639.645	49.174.281
	<b><u>90.639.645</u></b>	<b><u>49.174.281</u></b>

#### 4.7 Deudas Fiscales

##### Corrientes

Retenciones de Impuesto a las Ganancias  
Impuesto sobre los Ingresos Brutos

	54.439	-
	7.371.838	185.693
	<b><u>7.426.277</u></b>	<b><u>185.693</u></b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 05/03/2026  
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 05/03/2026  
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 SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

### 5. HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO

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 ejercicio que abarca estos estados contables, también se llevó adelante la Integración, Liquidación y Emisión de la colocación de las cuotas partes 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 cuotas partes 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 ejercicio 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 05/03/2026  
LIS/CKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 225

  
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 05/03/2026  
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 SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

### 5. HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO (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 costos 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.

Durante el último trimestre del ejercicio, y en el marco de la ampliación del Fondo y de la incorporación al plan de inversión del Edificio Residencial N°3 y del edificio de oficinas dentro del emprendimiento inmobiliario Puerto Nizuc, el Fondo realizó un nuevo aporte al Fideicomiso "Edificios Puerto Nizuc". Dicho aporte fue destinado parcialmente a financiar el inicio de las tareas constructivas a cargo de la empresa contratista, así como a reservar fondos para la adquisición del terreno sobre el cual se desarrollarán dichos edificios.

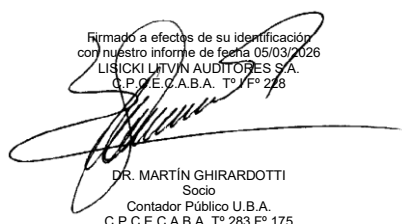
En paralelo, durante el trimestre se registraron avances en las tareas iniciales de obra correspondientes al proyecto, incluyendo el traslado e instalación de equipos, el montaje de torres grúa y equipos auxiliares, la ejecución de cercos, protecciones y obradores conforme a las reglamentaciones vigentes, la instalación de servicios provisorios para el funcionamiento de obra y el desarrollo de tareas de replanteo, nivelación e ingeniería ejecutiva, junto con verificaciones estructurales y controles de calidad de las estructuras de hormigón armado. El seguimiento de los avances se efectuó sobre la base del cronograma de obra remitido por la empresa constructora IEB Construcciones S.A., así como de los certificados de obra correspondientes a los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2025, los cuales fueron presentados por la contratista en cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Gestión del Fondo.

### 6. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al cierre del ejercicio, con fecha 14 de enero de 2026, se concretó la adquisición del terreno destinado al desarrollo del Edificio Residencial N°3 y del edificio de oficinas dentro del emprendimiento inmobiliario Puerto Nizuc, en línea con el plan de inversión previsto para el Fondo.

Con excepción de los hechos señalados, entre la fecha de cierre del ejercicio y la fecha de emisión de los presentes estados contables no existen acontecimientos y operaciones que puedan afectar significativamente la situación patrimonial y financiera del Fondo a la fecha de cierre ni los resultados del presente ejercicio.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 05/03/2026  
LISICKI LATVIN 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 05/03/2026  
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 POR VENCIMIENTO

POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025

Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

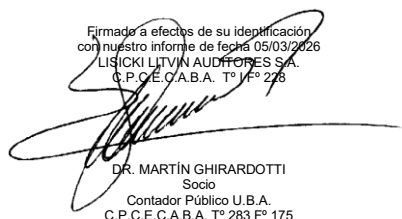
COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

Plazo de Vencimiento	Activos			
	Inversiones		Créditos impositivos	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Sin Plazo de Vencimiento	-	-	173.708.192	67.486.650
De Plazo Vencido	-	-	-	-
A Vencer				
1 er. Trimestre	32.121.260.372	19.294.689.925	-	-
2 do. Trimestre	-	-	-	-
3 er. Trimestre	-	-	-	-
4 to. Trimestre	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>32.121.260.372</b>	<b>19.294.689.925</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total a Vencer</b>	<b>32.121.260.372</b>	<b>19.294.689.925</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>32.121.260.372</b>	<b>19.294.689.925</b>	<b>173.708.192</b>	<b>67.486.650</b>

Plazo de Vencimiento	Pasivos			
	Proveedores de bienes y servicios		Deudas fiscales	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Sin Plazo de Vencimiento	-	-	-	-
De Plazo Vencido	-	-	-	-
A Vencer				
1 er. Trimestre	90.639.645	49.174.281	7.426.277	185.693
2 do. Trimestre	-	-	-	-
3 er. Trimestre	-	-	-	-
4 to. Trimestre	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>90.639.645</b>	<b>49.174.281</b>	<b>7.426.277</b>	<b>185.693</b>
<b>Total a Vencer</b>	<b>90.639.645</b>	<b>49.174.281</b>	<b>7.426.277</b>	<b>185.693</b>
<b>TOTAL</b>	<b>90.639.645</b>	<b>49.174.281</b>	<b>7.426.277</b>	<b>185.693</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 05/03/2026  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 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 05/03/2026  
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 EN SUBSIDIARIAS, ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS SOCIETARIOS

POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

### COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

Nombre de la entidad	Domicilio	Valor patrimonial proporcional.	% participación sobre el patrimonio	Información sobre el ente emisor Últimos Estados Contables emitidos							Participación según Capital Social	Valor registrado al 31/12/2025	Valor registrado al 31/12/2024
				Actividad principal	Fecha	Capital social	Ajuste de capital	Resultados acumulados	Patrimonio Neto \$				
Fideicomiso edificios Puerto Nizuc	Av. Del Libertador 498 piso 13°, CABA.	25.110.504.769	100%	Inmobiliaria.	31/12/2025	23.796.750.855	1.441.576.711	(127.822.796)	25.110.504.769	100%	25.110.504.769	-	
<b>Totales</b>											<b>25.110.504.769</b>	<b>-</b>	

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 05/03/2026  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 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 05/03/2026  
Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL  
Contador Público

JUAN IGNACIO ABUCHDID  
Agente de Administración de FCI

# FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

## APERTURA DE GASTOS

POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025

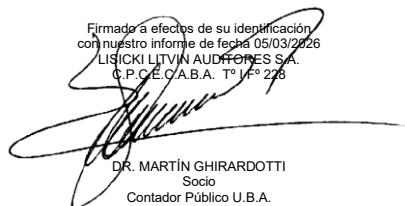
Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

Detalle	Gastos de Administración	Total al 31/12/2025	Total al 31/12/2024
Impuestos y Tasas	322.429.303	322.429.303	58.570.307
Honorarios Profesionales	597.256.220	597.256.220	72.516.953
Gastos Bancarios	42.950.202	42.950.202	11.813.451
Otros Gastos Generales	12.788.272	12.788.272	2.525.523
Servicios de software	2.858.903	2.858.903	3.176.704
<b>Total al 31/12/2025</b>	<b>978.282.900</b>	<b>978.282.900</b>	
<b>Total al 31/12/2024</b>	<b>148.602.938</b>		<b>148.602.938</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 05/03/2026  
LISICKI LITVIN AUDIFRANES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11 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 05/03/2026  
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 FINANCIERAS

POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025

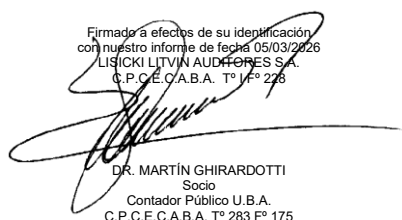
Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

Denominación y características de los valores	Tenencia en cuotas	Valor de la cuota al cierre	Total al 31/12/2025	Total al 31/12/2024
<u>Títulos públicos</u>				
TX26 - Bono del Tesoro \$CER 2% V09/11/26	161.800.000	11,5536	1.869.380.555	811.046.929
GD30 - Bono Global ARG USD V09/07/2030	1.450.000	1.043,5483	1.513.145.082	1.692.555.970
AL30 - Bono Argentina USD V09/07/2030	7.872.087	1.000,0117	7.872.179.407	5.072.055.153
PN360 - ON.PAN AMERICAN ENERGY C 36	1.130.000	1.474,8010	1.666.525.156	1.799.674.096
CS450 - ON Cresud Clase 45	184.775	1.505,8564	278.244.619	282.151.072
T30J6 - BONCAP 30/06/26	488.000.000	1,2412	605.688.081	-
TZXD6 - Bono Boncer 2026	900.000.000	2,2928	2.063.531.871	-
D16E6 - LETRA DLNK 16ENE2026	1.425.016	1.438,6648	2.050.120.355	-
TY30P - BOTE 30MAY2030	550.000.000	1,0972	603.456.414	-
T13F6 - BONCAP 13FEB2026	4.188.333.333	1,3945	5.840.726.871	-
S17A6 - LECAP 17/04/26	1.076.270.000	0,9992	1.075.416.991	-
BPOA7 - Bono Bopreal Serie 1 C A			-	1.785.937.523
S31M5 - LECAP 31MAR2025			-	3.239.617.387
T15D5 - BONCAP 15/12/25			-	1.087.953.978
			<b>25.438.415.402</b>	<b>15.770.992.110</b>
<u>Obligaciones Negociables</u>				
MSSEO - ON MSU CL. 13 VTO. 17/07/26 U\$S	845.000	1.520,8218	1.285.094.440	1.253.114.354
NPCAO - ON Central Puerto CL.A V.14/03/26 U\$S	1.215.000	1.518,8047	1.845.347.693	1.908.568.257
			<b>3.130.442.133</b>	<b>3.161.682.611</b>
<u>Fondos comunes de inversión</u>				
ADCAP Ahorro Pesos Clase I			3.578.231.255	362.015.204
Iam Liquidez en Dólares Clase B			<b>3.578.231.255</b>	<b>362.015.204</b>
Futuros			(25.828.418)	-
<b>Total Inversiones Financieras</b>			<b>32.121.260.372</b>	<b>19.294.689.925</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 05/03/2026  
LISICKI LITVIN AUDIFONES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11 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 05/03/2026  
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 EJERCICIO ANUAL

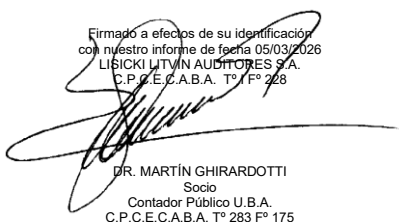
INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

### 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 31/12/2025	Monto en Pesos 31/12/2024
<b>ACTIVO</b>					
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>					
<b>CAJA Y BANCOS</b>					
Bancos	USD	284.279	1.446	411.068.100	118.504.495
<b>Total caja y bancos</b>				<b>411.068.100</b>	<b>118.504.495</b>
<b>Total del Activo corriente</b>				<b>411.068.100</b>	<b>118.504.495</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>					
No existe				-	-
<b>Total del Activo No Corriente</b>				-	-
<b>Total del Activo</b>				<b>411.068.100</b>	<b>118.504.495</b>
<b>PASIVO</b>					
<b>PASIVO CORRIENTE</b>					
No existe				-	-
<b>Total del Pasivo Corriente</b>				-	-
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>					
No existe				-	-
<b>Total del Pasivo No Corriente</b>				-	-
<b>Total del Pasivo</b>				-	-

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 05/03/2026  
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 05/03/2026  
Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL  
Contador Público

JUAN IGNACIO ABUCHDID  
Agente de Administración de FCI

# **FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC**

**ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS  
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

# FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

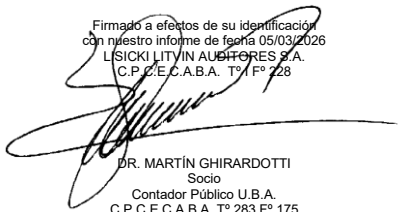
## ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

<b>ACTIVO</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>PASIVO</b>	<b>31/12/2025</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
Caja y Bancos (Nota 3.1)	817.962.261	Proveedores de Bienes y Servicios (Nota 3.5)	91.379.645
Inversiones Financieras (Nota 3.2 y Anexo III)	39.244.368.874	Deudas Fiscales (Nota 3.6)	7.426.277
Créditos Impositivos (Nota 3.3)	1.471.292.562		
Bienes de Cambio (Nota 3.4)	5.728.233.527		
<b>Total Activo Corriente</b>	<b><u>47.261.857.224</u></b>	<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b><u>98.805.922</u></b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	
Bienes de Cambio (Nota 3.4)	10.960.030.385	No existe	
<b>Total Activo No Corriente</b>	<b><u>10.960.030.385</u></b>	<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b><u>-</u></b>
		<b>Total Pasivo</b>	<b><u>98.805.922</u></b>
		<b>Patrimonio Neto</b>	
		Patrimonio de los propietarios de la controladora	58.123.081.686
		Patrimonio de participaciones no controladoras	-
		<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b><u>58.123.081.686</u></b>
<b>Total Activo</b>	<b><u>58.221.887.608</u></b>	<b>Total Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b><u>58.221.887.608</u></b>

Las Notas 1 a 3 y los Anexos I a IV que se acompañan son parte integrante de estos Estados Contables consolidados.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 05/03/2026  
LISICKI LITVIN AUBI FIDUCIARIOS 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 05/03/2026  
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 CONSOLIDADO

**POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

((Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos))

	<u>31/12/2025</u>
Honorarios agentes de administración y custodia	(896.831.684)
Gastos de Administración (Anexo I)	(982.806.543)
<b>(Pérdida) Operativa</b>	<b><u>(1.879.638.227)</u></b>
Resultados Financieros y por Tenencia (incluyendo RECPAM)	3.547.501.934
<b>Ganancia del Ejercicio</b>	<b><u>1.667.863.707</u></b>

Las Notas 1 a 3 y los Anexos I a IV que se acompañan son parte integrante de estos Estados Contables consolidados.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 05/03/2026  
LIŠICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 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 05/03/2026  
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 CONSOLIDADO

### POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

Concepto	Aportes de los Cuotapartistas				Resultados No Asignados	Total Patrimonio Neto de los propietarios de la controladora	Total, patrimonio de participaciones no controladoras (PNC)	Total del Patrimonio Neto
	Cuotapartes	Ajuste de Cuotapartes	Prima de Emisión	Total				
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>30.545.931.874</b>	-	<b>40.545.931.874</b>	<b>(7.694.040.018)</b>	<b>32.851.891.856</b>	-	<b>32.851.891.856</b>
Aportes /Suscripción	7.527.023.123	1.346.407.751	14.729.895.249	23.603.326.123	-	23.603.326.123	-	23.603.326.123
Ganancia del ejercicio					1.667.863.707	1.667.863.707	-	1.667.863.707
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2025</b>	<b>17.527.023.123</b>	<b>31.892.339.625</b>	<b>14.729.895.249</b>	<b>64.149.257.997</b>	<b>(6.026.176.311)</b>	<b>58.123.081.686</b>	-	<b>58.123.081.686</b>

Las Notas 1 a 3 y los Anexos I a IV que se acompañan son parte integrante de estos Estados Contables consolidados.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 05/03/2026  
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 05/03/2026  
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 FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO

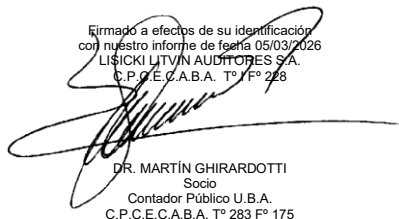
POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

	<u>31/12/2025</u>
<b><u>Variación del Efectivo y Equivalentes:</u></b>	
Efectivo y Equivalentes al Inicio del Ejercicio	19.413.752.118
Efectivo y Equivalentes al Cierre del Ejercicio	<u>40.062.331.135</u>
<b>Aumento Neto de Efectivo y Equivalentes</b>	<b><u>20.648.579.017</u></b>
<b><u>Causas de las Variaciones del Efectivo y Equivalentes:</u></b>	
<b>Actividades Operativas</b>	
Ganancia del Ejercicio	1.667.863.707
<u>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas:</u>	
<b>Cambios en Activos y Pasivos Operativos</b>	
(Aumento) de Créditos Impositivos	(1.403.805.911)
(Aumento) de Bienes de Cambio	(3.268.250.850)
Aumento de Proveedores de Bienes y Servicios	42.205.364
Aumento de Deudas Fiscales	7.240.584
<b>Efectivo Neto (Utilizado en) Actividades Operativas</b>	<b><u>(2.954.747.107)</u></b>
<b>Actividades Financiación</b>	
Aportes de capital	23.603.326.123
<b>Efectivo Neto Generado por Actividades de Financiación</b>	<b><u>23.603.326.123</u></b>
<b>Aumento Neto de Efectivo y Equivalentes</b>	<b><u>20.648.579.017</u></b>
<b><u>Composición del Efectivo y Equivalentes:</u></b>	
Caja y Bancos (Nota 3.1)	817.962.261
Inversiones Temporarias (Nota 3.2 y Anexo III)	<u>39.244.368.874</u>
<b>Totales</b>	<b><u>40.062.331.135</u></b>

Las Notas 1 a 3 y los Anexos I a IV que se acompañan son parte integrante de estos Estados Contables consolidados

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 05/03/2026  
LIŠICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 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 05/03/2026  
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 CONSOLIDADOS POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

### 1. NOTAS GENERALES

#### 1.1. Bases de preparación de los Estados Contables Consolidados

Los presentes estados contables consolidados han sido preparados de conformidad con la Resolución Técnica N° 54 emitida por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), tal y como fue aprobada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

#### 1.2. Unidad de Medida

##### 1.2.1 Información general; presentación en moneda de cierre

Los presentes estados contables consolidados han sido preparados en moneda homogénea (pesos de diciembre de 2025), reconociendo en forma integral los efectos de la inflación de conformidad con lo establecido en la RT 54, en virtud de haberse determinado la existencia de un contexto de alta inflación.

##### Descripción del proceso de expresión a moneda de cierre

A efectos de expresar las diferentes partidas y rubros que integran los estados contables, la administración debe, entre otras cosas:

- Determinar el momento de origen de las partidas (o el momento del último ajuste, según corresponda).
- Calcular los coeficientes de ajuste aplicables. A tal efecto se utiliza el índice de precios FACPCE. La variación del índice utilizado para el ajuste de los estados contables ha sido del 31,55 % en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- Aplicar los coeficientes de ajuste a los importes de las partidas anticuadas para expresarlas en moneda de cierre. Al respecto, las partidas que deberán ajustarse serán aquellas que no estén expresadas a moneda de cierre.

La aplicación del proceso de ajuste por inflación establecido en la RT 54 permite el reconocimiento de las ganancias y pérdidas derivadas del mantenimiento de activos y pasivos expuestos a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda a lo largo del ejercicio. Tales ganancias y pérdidas se exponen en la línea "Resultados financieros y por tenencia (incluyendo el RECPAM) del Estado de Resultados.

Para la preparación de los presentes estados contables, la Dirección ha utilizado las siguientes simplificaciones dispuestas por la RT 54:

- No ha presentado la nota requerida por el párrafo 659 de la RT 54.
- Optó por presentar en una sola línea a los resultados financieros y por tenencia, incluyendo al resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM), denominada "Resultados financieros y por tenencia (incluyendo al RECPAM)".

Los presentes estados contables deben ser leídos e interpretados considerando las limitaciones que la utilización de las dispensas antes mencionadas podría provocar sobre la información en ellos contenida.

#### 1.3. Información sobre el Grupo Económico

Los presentes estados contables consolidados se presentan como información complementaria de los estados contables de Fondo Común de Inversión Inmobiliario Puerto Nizuc (en adelante "el Fondo") y comprenden al Fondo y a sus subsidiarias (en conjunto identificados como el "Grupo").

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 05/03/2026  
UISICKLITVIN 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 05/03/2026  
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 CONSOLIDADOS

POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

### 1. NOTAS GENERALES (Cont.)

#### 1.3. Información sobre el Grupo Económico (Cont.)

El Grupo está compuesto por las siguientes entidades:

Entidades estructuradas (no controladas por el derecho a voto):

Denominación	Actividad Principal	Vínculo y riesgos asociados
Fideicomiso Edificios Puerto Nizuc	Servicios inmobiliarios realizados por cuenta propia, con bienes urbanos propios o arrendados n.c.p.	Único Fiduciante, Fideicomisario y Beneficiario

#### 1.4. Uso de estimaciones en la preparación de los Estados 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 la fecha de cierre, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados contables.

#### 1.5. Circunstancias que afectan la comparabilidad

Los presentes estados contables consolidados no se presentan de forma comparativa por ser el presente el primer ejercicio en el que el Fondo posee participación en el Fideicomiso.

#### 1.6. Información contenida en los estados contables separados

Las bases para la presentación de los estados contables y las políticas contables, no mencionadas en los Estados Contables consolidados, se exponen en los Estados Contables separados.

### 2. POLÍTICAS CONTABLES SOBRE CRITERIOS DE MEDICIÓN

#### 2.1. Caja y Bancos

Los saldos en entidades bancarias se han computado a su valor nominal.


#### 2.2. Inversiones financieras

Los fondos comunes de inversión han sido medidos a su valor razonable en base a su valor de cotización de cada cuotaparte vigente al cierre de cada ejercicio.

Los títulos públicos y títulos de deuda sobre los que se tiene la intención y factibilidad de negociarlos han sido medidos a su valor razonable en base a su valor de cotización al cierre de cada ejercicio.

Para información sobre el plazo estimado de vencimiento de las inversiones y las tasas de interés que devengan, en caso de corresponder, Anexo II.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 05/03/2026  
LISICKI LITVIN AUBI FORÉS 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 05/03/2026  
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 CONSOLIDADOS

### POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

#### 2. POLÍTICAS CONTABLES SOBRE CRITERIOS DE MEDICIÓN (Cont.)

##### 2.3. Créditos impositivos

Los créditos impositivos que tienen componentes financieros explícitos se miden a costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. En el resto de los casos se miden a valor nominal.

A la fecha de cierre de cada ejercicio, se evalúa si existen indicios de desvalorización de los rubros mencionados, y se procede al reconocimiento de las pérdidas por desvalorización en el resultado del período en caso de que su importe contable supere su valor recuperable.

La previsión para desvalorización de los créditos impositivos se calcula en función de las proyecciones impositivas y las posibilidades de su utilización futura.

Los saldos se encuentran netos de la previsión por desvalorización, de corresponder.

La información adicional sobre el plazo estimado de vencimiento de estos activos, así como las tasas de interés que devengan, en caso de corresponder, se expone en Anexo II.

##### 2.4. Bienes de cambio

Los créditos en especie que se originan en un anticipo de efectivo o equivalentes de efectivo se miden por las sumas entregadas reexpresadas en moneda de cierre de acuerdo con lo indicado en la Nota 1.2.

Los bienes adquiridos se miden por su costo de adquisición o incorporación. Aquellos en proceso de construcción se miden a costo de construcción. En ambos casos, las cifras son reexpresadas en moneda de cierre de acuerdo con lo indicado en Nota 1.2.

En caso de identificar una desvalorización, se reconoce una pérdida por el importe en exceso del valor en libros del activo respecto de su importe recuperable.

##### 2.5. Proveedores de bienes y servicios y Deudas fiscales

Las deudas con proveedores de bienes y servicios y deudas fiscales que tienen componentes financieros explícitos se miden a costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. En el resto de los casos se miden por su valor nominal.

La información adicional sobre el plazo estimado de vencimiento de estos pasivos, así como las tasas de interés que devengan, en caso de corresponder, se expone en el Anexo II.

##### 2.6. Impuesto a las ganancias

Al no corresponder la tributación del Impuesto a las Ganancias en cabeza propia, no se registra cargo alguno en concepto de Provisión de Impuesto a las Ganancias.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 05/03/2026  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 171 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 05/03/2026  
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 CONSOLIDADOS

### POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

## 2. POLÍTICAS CONTABLES SOBRE CRITERIOS DE MEDICIÓN (Cont.)

### 2.7. Cuentas de Capital social y Patrimonio neto

Se encuentran reexpresadas de acuerdo con lo mencionado en la Nota 1.2. Las cuentas "Cuotapartes" se mantiene a sus valores nominales y el ajuste derivado de dicha reexpresión monetaria realizada de acuerdo con la Nota 1.2, se expone en las cuentas de "Ajuste de cuotas partes".

### 2.8. Cuentas de resultados

Las cuentas de resultados se encuentran reexpresadas en moneda de cierre de acuerdo con lo indicado en la Nota 1.2.

Bajo la denominación de Resultados Financieros y por Tenencia (incluyendo al RECPAM), se exponen en forma conjunta: (a) las diferencias de cambio generadas por los activos y pasivos en moneda extranjera, (b) los ingresos y gastos financieros, (c) los resultados por tenencia y (d) el resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda.

## 3. COMPOSICION DE RUBROS

### En el Estado de Situación Patrimonial:

31/12/2025

### 3.1 Caja y Bancos

Bancos - Moneda Nacional	406.894.161
Bancos - Moneda Extranjera (Anexo IV)	411.068.100
	<u>817.962.261</u>

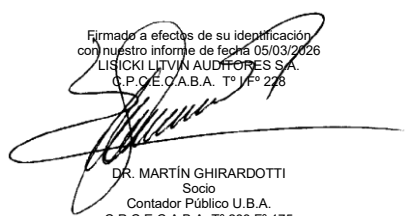
### 3.2 Inversiones Financieras

<u>Corrientes</u>	
Fondos Comunes de Inversión Moneda Extranjera (Anexo III)	3.592.098.508
Obligaciones Negociables (Anexo III)	3.130.442.133
Títulos públicos (Anexo III)	32.547.656.651
Futuros (Anexo III)	(25.828.418)
	<u>39.244.368.874</u>

### 3.3 Créditos impositivos

<u>Corrientes</u>	
Saldo a favor Impuesto al valor agregado	864.505.264
Percepciones Impuesto a los Ingresos Brutos	433.079.106
Percepciones y Retenciones Impuesto a las Ganancias	8.883.159
Impuesto a los Créditos y Débitos Bancarios - Ley 25.413	164.825.033
	<u>1.471.292.562</u>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 05/03/2026  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1º Fº 278



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 175

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 05/03/2026  
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 CONSOLIDADOS

### POR EL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

#### 3. COMPOSICION DE RUBROS (Cont.)

##### En el Estado de Situación Patrimonial (Cont.):

31/12/2025

#### 3.4 Bienes de cambio

##### Corrientes

Anticipo de obra

5.728.233.527

**5.728.233.527**

##### No Corrientes

Obras en curso

3.089.513.637

Terrenos

7.870.516.748

**10.960.030.385**

#### 3.5 Proveedores de Bienes y Servicios

##### Corrientes

Provisión honorarios

91.379.645

**91.379.645**

#### 3.6 Deudas Fiscales

##### Corrientes

Retenciones de Impuesto a las Ganancias


54.439

Impuesto sobre los Ingresos Brutos

7.371.838

**7.426.277**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 05/03/2026  
LISICKI LITVIN ASESORES 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 05/03/2026  
Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL  
Contador Público

JUAN IGNACIO ABUCHDID  
Agente de Administración de FCI

# FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

INFORMACION REQUERIDA POR EL ARTICULO 64, INC. B) DE LA LEY N° 19.550 CONSOLIDADO

POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

Detalle	Gastos de Administración	Total al 31/12/2025
Impuestos y Tasas	322.429.304	322.429.304
Honorarios Profesionales	601.666.348	601.666.348
Gastos Bancarios	43.063.716	43.063.716
Otros Gastos Generales	12.788.272	12.788.272
Servicios de software	2.858.903	2.858.903
<b>Total al 31/12/2025</b>	<b>982.806.543</b>	<b>982.806.543</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 05/03/2026  
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 05/03/2026  
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 POR VENCIMIENTO

POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025

Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

Plazo de Vencimiento	Activo	
	Inversiones	Créditos impositivos
	31/12/2025	31/12/2025
Sin Plazo de Vencimiento	-	1.471.292.562
De Plazo Vencido	-	-
A Vencer		
1 er. Trimestre	39.244.368.874	-
2 do. Trimestre	-	-
3 er. Trimestre	-	-
4 to. Trimestre	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>39.244.368.874</b>	<b>-</b>
<b>Total a Vencer</b>	<b>39.244.368.874</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>39.244.368.874</b>	<b>1.471.292.562</b>

Plazo de Vencimiento	Pasivo	
	Proveedores de Bienes y Servicios	Deudas Fiscales
	31/12/2025	31/12/2025
Sin Plazo de Vencimiento	-	-
De Plazo Vencido	-	-
A Vencer		
1 er. Trimestre	91.379.645	7.426.277
2 do. Trimestre	-	-
3 er. Trimestre	-	-
4 to. Trimestre	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>91.379.645</b>	<b>7.426.277</b>
<b>Total a Vencer</b>	<b>91.379.645</b>	<b>7.426.277</b>
<b>TOTAL</b>	<b>91.379.645</b>	<b>7.426.277</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 05/03/2026  
LISICKI & TVIN 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 05/03/2026  
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 FINANCIERAS

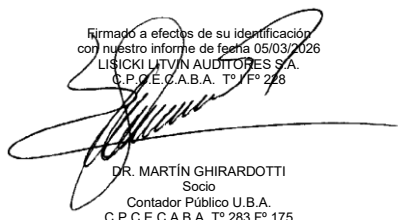
POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025

Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

Denominación y características de los valores	Total al 31/12/2025
<u>Títulos públicos</u>	
TX26 - Bono del Tesoro \$CER 2% V09/11/26	1.869.380.554
GD30 - Bono Global ARG USD V09/07/2030	1.513.145.082
AL30 - Bono Argentina USD V09/07/2030	7.872.179.407
PN360 - ON.PAN AMERICAN ENERGY C 36	1.666.525.156
CS450 - ON Cresud Clase 45	278.244.619
T30J6 - BONCAP 30/06/26	605.688.081
TZXD6 - Bono Boncer 2026	2.063.531.871
D16E6 - LETRA DLNK 16ENE2026	3.858.250.980
TY30P - BOTE 30MAY2030	603.456.414
T13F6 - BONCAP 13FEB2026	10.083.046.871
S17A6 - LECAP 17/04/26	1.075.416.991
BPO27 - Bopreal S. 1 Vto31/10/27 U\$S Cg	1.058.790.625
	<b>32.547.656.651</b>
<u>Obligaciones Negociables</u>	
MSSE0 - ON MSU CL. 13 VTO. 17/07/26 U\$S	1.285.094.440
NPCAO - ON Central Puerto CL.A V.14/03/26 U\$S	1.845.347.693
	<b>3.130.442.133</b>
<u>Fondos comunes de inversión</u>	
IEB Ahorro Clase BI	13.867.253
Iam Liquidez en Dolares Clase B	3.578.231.255
	<b>3.592.098.508</b>
Futuros	(25.828.418)
<b>Total Inversiones Financieras</b>	<b>39.244.368.874</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 05/03/2026  
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 05/03/2026  
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 EJERCICIO ANUAL

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE 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 31/12/2025
<b>ACTIVO</b>				
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				
<b>CAJA Y BANCOS</b>				
Banco de Valores	USD	-	1.446	-
Citibank	USD	284.279	1.446	411.068.100
<b>Total caja y bancos</b>				<b>411.068.100</b>
<b>Total del Activo corriente</b>				<b>411.068.100</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				
No existe				-
<b>Total del Activo No Corriente</b>				<b>-</b>
<b>Total del Activo</b>				<b>411.068.100</b>
<b>PASIVO</b>				
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
No existe				-
<b>Total del Pasivo Corriente</b>				<b>-</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>				
No existe				-
<b>Total del Pasivo No Corriente</b>				<b>-</b>
<b>Total del Pasivo</b>				<b>-</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 05/03/2026  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 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 05/03/2026  
Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL  
Contador Público

JUAN IGNACIO ABUCHDID  
Agente de Administración de FCI

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de marzo de 2026

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: 05/03/2026

Referida a: E.E.C.C. - Ejercicio Regular/ Irregular - EECC Consolidado

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

CUIT: 30-71825894-0

Fecha de Cierre: 31/12/2025

Monto total del Activo: \$58.221.887.608,00

Intervenida por: Dr. MARTIN SANTIAGO GHIRARDOTTI

Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. D. 34/24, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

#### Datos del Matriculado

Dr. MARTIN SANTIAGO GHIRARDOTTI

Contador Público ( Universidad de Buenos Aires )

CPCECABA T° 283 F° 175

Firma en carácter de socio

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.

T° 1 F° 228

SOCIO



Profesional de Ciencias  
Económicas de la Ciudad  
Autónoma de Buenos Aires

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

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

**LEGALIZACIÓN N°**

702396

**CÓDIGO DE  
VERIFICACIÓN**  
qtvlnsmt

