

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 27 de abril de 2026

Sres.:

Comisión Nacional de Valores (CNV)

Bolsas y Mercados Argentinos (BYMA)

Tenemos el agrado de dirigirnos a Uds. en nuestro carácter de Sociedad Gerente del Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Puerto Nizuc (el “Fondo”), a fin de remitirles el Informe de Valuación de Cuotapartes al 24 de abril de 2026, emitido en el día de la fecha por el auditor técnico del Fondo, Servicios Integrales Serinco S.A., para que sea distribuido entre el público inversor.

Sin más, saludamos a Uds. atentamente

Sociedad Gerente

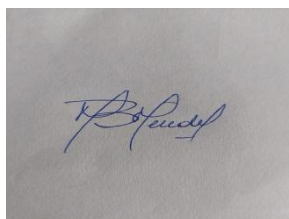
At. Sr
FCI CI Inmobiliario Puerto Nizuc
Presente

De nuestra consideración:

- El Valor de la Cuotaparte del FCIC Inmobiliario Puerto Nizuc según registros contables es de \$3,554246 a la fecha 24/04/2026
- El Valor de la Cuotaparte del FCIC Inmobiliario Puerto Nizuc de cotización de mercado en plataformas BYMA DATA es de \$3,450 a la fecha 24/04/2026

En nuestra opinión, es razonable que el Valor de la Cuotaparte del FCIC Inmobiliario Puerto Nizuc es \$ 3,554246

CUOT. FCI NIZUC USD (PNIZF)		Código ISIN: AR0140128668	Tipo activo: FONDOS INVERSION	Cantidad mínima: 1.00000				
3,450 ARS → 1,470%		Moneda de emisión: ARS <td>Lámina mínima: 1.0000000<td>Emisor: BANCO DE VALORES S.A</td></td>	Lámina mínima: 1.0000000 <td>Emisor: BANCO DE VALORES S.A</td>	Emisor: BANCO DE VALORES S.A				
Código de Caja: 26700								
INICIO	GENERAL	SOCIEDAD	SERIES HISTÓRICAS	SERIES INTRADIARIAS	DIVIDENDOS	CALENDARIO	HECHOS RELEVANTES	BAL
P. Cpra.: 3,350		Apertura: 3,410		Último: 3,450		Volumen: 4.777.224,000		
C. Cpra.: 29.641,000		Mínimo: 3,390		Cierre: 3,450		Vol. Monto: 16.466.902,700		
P. Vta.: 0,000		Máximo: 3,450		Cierre Ant.: 3,400		Vwap: 3,447		
C. Vta.: 0,000				Var.: 0,015				



Marcela Mendez
Directora

24/4/2026

Provisorio del Valor Cuotaparte

FCI CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

24/4/2026

ACTIVO

ACTIVO	62.464.807.189,88
INVERSIONES	35.441.735.317,68
DISPONIBILIDADES	23.783.459,72
DEUDORES POR OPERACIONES	7.670.000,00
OTROS CREDITOS NO CORRIENTES	181.232.138,77
BIENES DE CAMBIO	26.800.729.821,58
CUENTA OVERNIGHT	8.552.974,36
RENTAS A COBRAR	1.103.477,77

Total ACTIVO 62.464.807.189,88

PASIVO

PASIVO	(169.447.804,46)
PROVISIONES	(5.583,95)
ACREEDORES POR OPERACIONES	4.516.118,40
HONORARIOS A PAGAR	(173.958.338,91)

Total PASIVO (169.447.804,46)

Valor Patrimonial del Fondo 62.295.359.385,42

Variación Patrimonial (*) 7,1783409800

(*) Variación del Patrimonio Provisorio sin tener en cuenta suscripciones, rescates y provisiones del día, comparado con Patrimonio Neto del día anterior

DETALLE DE LA GENERACION DEL VALOR DE CUOTAPARTE

Descripción	Patrimonio Neto	Cantidad de Cuotapartes	Valor de Cuotaparte	Valor Anterior	% Variación
A	62.295.359.385,42	17.527.023.123,00004000	3.5542460000	3,3161980000	7,17834098000

DISCRIMINACION DE CUOTAPARTES

Descripción	Cantidad de Cuotapartes			Saldo Actual
	Saldo Anterior	Suscripciones	Rescates	
A	17.527.023.123,00004000			17.527.023.123,00004000

INVERSIONES

Denominación	Abreviatura	ISIN Code	Cotización	Cantidad	Total
AL30 - BONO ARGENTINA USD V09/07/2030 (59	AL30	ARARGE3209S6	911,2656486700	13.416.560,0000	12.226.050.251,32
CS450 - ON Cresud Clase 45 (57700)	CS450	AR0529152206	1.448,7879100000	184.775,0000	267.699.786,07
CS510 - ON.CRESUD SERIE 35 CL 51 (59144)	CS510	AR0452589218	1.466,6097020000	500.000,0000	733.304.851,00
D30A6 - LETRA DLNK 30/04/26 (09352)	D30A6	AR0592404708	1.395,4317785600	1.280.000,0000	1.786.152.676,56
DLR 052026 - FUT DOLAR ROFEX 05/2026 (771	FUTDLR05202		1.426,0000000000	1.180.000,0000	1.682.680.000,00
GD30 - BONO GLOBAL ARG USD V09/07/2030 (GD30	US040114HS26	932,3823600000	1.450.000,0000	1.351.954.422,00
IAM AHORRO PESOS CLASE B (5)	IAM MM		49,3386960000	872.498,7050	43.047.948,37
Iam Liquidez en Dolares (742272)	IAMD MM		1.435,1284859971	1.229.969,0817	1.765.163.666,04
MSSEO - ON MSU CL. 13 VTO. 17/07/26 U\$S (4	MSSEO	ARMSUS5600F5	1.516,4822600000	845.000,0000	1.281.427.509,70
PN360 - ON.PAN AMERICAN ENERGY C 36 (58	PN360	AR0677571967	1.584,0527060000	1.130.000,0000	1.789.979.557,78
S14G6 - LECAP 14AGO2026 (9400)	S14G6	AR0077601562	1,0057371500	4.350.000.000,0000	4.374.956.602,50
T30J6 - BONCAP 30/06/26 (09318)	T30J6	AR0071678673	1,3901821900	478.000.000,0000	664.507.086,82
TT - Toronto Trust Money Market Dolar - Clase B (8	TTD MM		1.424,2361773833	98.354,2636	140.079.700,36
TX26 - BONO DEL TESORO \$CER 2% V09/11/26	TX26	ARARGE3209W8	13,5263040200	161.800.000,0000	2.188.555.990,44
TY30P - BOTE 30MAY2030 (9334)	TY30P	AR0193433734	1,1882810600	550.000.000,0000	653.554.583,00
TZX28 - Bono Boncer 2028 (9,242)	TZX28	AR0404416296	3,2247083900	730.300.000,0000	2.355.004.537,22
X30N6 - LECER 30NOV2026 (9371)	X30N6	AR0933792183	1,1403869100	3.350.000.000,0000	3.820.296.148,50
FUTUROS EN CARTERA					(1.682.680.000,00)
Total Inversiones				9.642.287.157,0503	35.441.735.317,68

24/4/2026

Provisorio del Valor Cuotaparte

FCI CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

24/4/2026

MONEDAS	
Descripción	Importe
Dólar Cable	6.111,46
Dólares	13.954,51