

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

**ESTADOS CONTABLES POR EL PERÍODO INTERMEDIO DE TRES MESES
INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026
PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA
CON INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
E INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**



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

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

1. INFORME SOBRE LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

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

Hemos revisado los estados contables de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC, que comprenden el estado de situación patrimonial separado al 31 de marzo de 2026, los estados de resultados separado, de evolución del patrimonio neto separado y de flujos de efectivo separado correspondientes al período de 3 meses 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 marzo de 2026, el estado de resultados consolidado, el estado de evolución del patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al período de 3 meses 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.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 y al período de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2025 son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del período intermedio actual

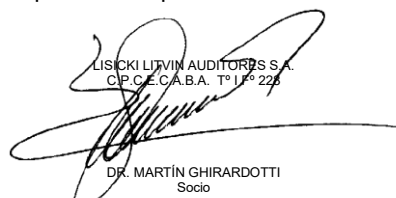
1.2. RESPONSABILIDADES DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

La Dirección de CICLO NOVA ASSET MANAGEMENT S.A. (ANTES IEB S.A.) en su carácter de Agente de Administración de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Contables adjuntos correspondientes al periodo mencionado precedentemente de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de Estados Contables libres de incorrecciones significativas.

1.3. RESPONSABILIDADES DEL AUDITOR

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

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


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



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

1.4. CONCLUSIÓN

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables adjuntos de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC correspondientes al período de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2026 no están presentados en forma razonable, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las Normas Contables Profesionales Argentinas.

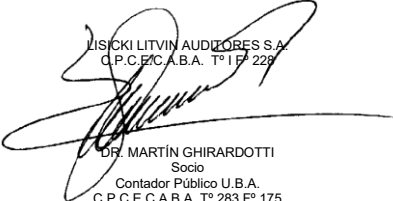
2. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

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

- 2.1. Al 31 de marzo de 2026, 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, 6 de mayo de 2026.

MISICKI 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

INFORME DE REVISIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

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

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

En nuestro carácter de síndicos de CICLO NOVA ASSET MANAGEMENT S.A. (ANTES IEB S.A.), hemos efectuado una revisión de los documentos detallados en el párrafo siguiente correspondientes a FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC al 31 de marzo de 2026.

I. DOCUMENTOS EXAMINADOS

- a. Estado de situación patrimonial separado al 31 de marzo de 2026.
- b. Estado de resultados por el periodo intermedio de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2026.
- c. Estado de evolución del patrimonio neto por el periodo intermedio de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2026.
- d. Estado de flujos de efectivo por el periodo intermedio de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2026.
- 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 marzo de 2026, el estado de resultados consolidado, el estado de evolución del patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al período de 3 meses 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

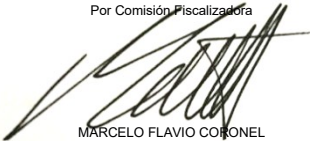
II. RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

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

III. RESPONSABILIDAD DEL SÍNDICO

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

Por Comisión Fiscalizadora



MARCELO FLAVIO CORONEL
Contador Público

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA (Cont.)

III. RESPONSABILIDAD DEL SÍNDICO (Cont.)

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados precedentemente, hemos revisado la revisión efectuada por el auditor externo Lisicki Litvin Auditores S.A. quien emitió su informe de revisión de fecha 6 de mayo de 2026 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes en lo referido a encargos de revisión de estados contables de períodos intermedios. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la revisión efectuada por dicho profesional. El profesional mencionado ha llevado a cabo su examen de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de independencia y las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

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

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

Consideramos que los elementos de juicio que hemos 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. CONCLUSIÓN

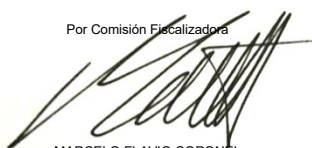
Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables adjuntos de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC correspondientes al período de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2026 no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

V. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- a. Al 31 de marzo de 2026, no existen deudas devengadas a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino que surjan de los registros contables en concepto de aportes y contribuciones previsionales.
- b. Los estados contables adjuntos surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes con excepción de los libros Inventarios y balances y diario que se encuentran en proceso de transcripción a la fecha del presente informe
- c. Durante el período finalizado el 31 de marzo de 2026 hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por la Ley General de Sociedades.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 6 de mayo de 2026.

Por Comisión Fiscalizadora



MARCELO FLAVIO CORONEL
Contador Público

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

EJERCICIO ECONÓMICO N° 4

ESTADOS CONTABLES POR EL PERÍODO INTERMEDIO DE TRES MESES INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026 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:	CICLO NOVA ASSET MANAGEMENT S.A. (ANTES 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:

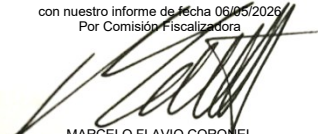
Denominación:	BANCO DE VALORES S.A.
Domicilio Legal:	Sarmiento 310, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Actividad Principal:	Banco Comercial.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/05/2026
UISICKI LITVIN AUSTRICRES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

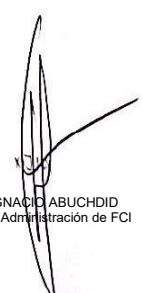


DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/05/2026
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 MARZO DE 2026

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

ACTIVO	31/03/2026	31/12/2025	PASIVO	31/03/2026	31/12/2025
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos (Nota 4.1)	47.724.534	892.692.611	Proveedores de Bienes y Servicios (Nota 4.5 y Anexo I)	176.961.935	99.198.108
Inversiones Financieras (Nota 4.2 y Anexos I y IV)	34.387.950.704	35.154.243.091	Deudas Fiscales (Nota 4.6 y Anexo I)	466.645	8.127.487
Créditos Impositivos (Nota 4.3 y Anexo I)	181.127.293	190.110.224			
Total Activo Corriente	34.616.802.531	36.237.045.926	Total Pasivo Corriente	177.428.580	107.325.595
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Participaciones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos societarios (Nota 4.4 y Anexo II)	26.800.729.822	27.481.511.576	No existe	-	-
Total Activo No Corriente	26.800.729.822	27.481.511.576	Total Pasivo No Corriente	-	-
			Total Pasivo	177.428.580	107.325.595
Total Activo	61.417.532.353	63.718.557.502	Patrimonio Neto (Según Estado Respectivo)	61.240.103.773	63.611.231.907
			Total Pasivo y Patrimonio Neto	61.417.532.353	63.718.557.502

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 06/05/2026
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1º Fº 228

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/05/2026
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 PERÍODO DE TRES MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026


COMPARATIVO CON IGUAL PERÍODO DEL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

	<u>31/03/2026</u>	<u>31/03/2025</u>
Honorarios agente de administración y custodia	(277.212.559)	(161.208.826)
Gastos de Administración (Anexo III)	(54.530.752)	(47.406.706)
Otros Resultados Financieros y por Tenencia (incluyendo RECPAM)	(1.358.603.069)	(343.687.245)
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos societarios	(680.781.754)	-
Resultado del Período	<u>(2.371.128.134)</u>	<u>(552.302.777)</u>

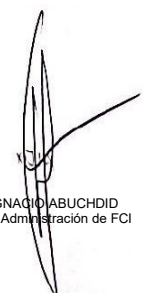
Las Notas 1 a 6 y los Anexos I a V y los Estados Contables Consolidados que se acompañan son parte integrante de estos Estados Contables.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/05/2026
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 06/05/2026
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 PERÍODO DE TRES MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

Concepto	Aportes de los Cuotapartistas			Resultados Acumulados Resultados No Asignados	Total Patrimonio Neto	
	Cuotapartes	Ajuste de Cuotapartes	Prima de Emisión			Total
Saldos al 31 de diciembre de 2024	10.000.000.000	34.374.396.549	-	44.374.396.549	(8.420.533.629)	35.953.862.920
Resultado del Período	-	-	-	-	(552.302.777)	(552.302.777)
Saldos al 31 de marzo de 2025	10.000.000.000	34.374.396.549	-	44.374.396.549	(8.972.836.406)	35.401.560.143
Saldos al 31 de diciembre de 2025	17.527.023.123	36.558.659.421	16.120.734.749	70.206.417.293	(6.595.185.386)	63.611.231.907
Resultado del Período	-	-	-	-	(2.371.128.134)	(2.371.128.134)
Saldos al 31 de marzo de 2026	17.527.023.123	36.558.659.421	16.120.734.749	70.206.417.293	(8.966.313.520)	61.240.103.773

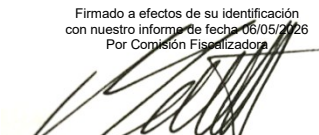
Las Notas 1 a 6 y los Anexos I a V y los Estados Contables Consolidados que se acompañan son parte integrante de estos Estados Contables.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 06/05/2026
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 06/05/2026
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 PERÍODO DE TRES MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026

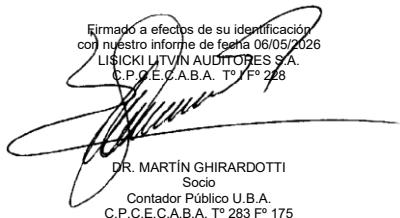
COMPARATIVO CON IGUAL PERÍODO DEL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

	<u>31/03/2026</u>	<u>31/03/2025</u>
<u>Variación del Efectivo y Equivalentes:</u>		
Efectivo y Equivalentes al Inicio del Período	36.046.935.702	21.246.854.989
Efectivo y Equivalentes al Cierre del Período	34.435.675.238	21.253.604.364
(Disminución) Aumento Neto de Efectivo y Equivalentes	<u>(1.611.260.464)</u>	<u>6.749.375</u>
<u>Causas de las Variaciones del Efectivo y Equivalentes:</u>		
Actividades Operativas		
Resultado del Período	(2.371.128.134)	(552.302.777)
<u>Partidas que No Representan flujos de fondos:</u>		
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos societarios	680.781.754	-
Cambios en Activos y Pasivos Operativos		
Disminución (Aumento) de Créditos Impositivos	8.982.931	(3.222.722)
Disminución de Bienes de Cambio	-	559.761.107
Aumento de Proveedores de Bienes y Servicios	77.763.827	2.213.555
(Disminución) Aumento de Deudas Fiscales	(7.660.842)	300.212
Efectivo Neto (Utilizado en) Generado por Actividades Operativas	<u>(1.611.260.464)</u>	<u>6.749.375</u>
(Disminución) Aumento Neto de Efectivo y Equivalentes	<u>(1.611.260.464)</u>	<u>6.749.375</u>
<u>Composición del Efectivo y Equivalentes:</u>		
Caja y Bancos (Nota 4.1)	47.724.534	82.204.965
Inversiones Financieras (Nota 4.2 y Anexos I y IV)	34.387.950.704	21.171.399.399
Totales	<u>34.435.675.238</u>	<u>21.253.604.364</u>

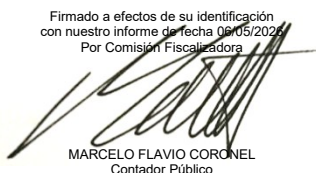
Las Notas 1 a 6 y los Anexos I a V y los Estados Contables Consolidados que se acompañan son parte integrante de estos Estados Contables.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/05/2026
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 06/05/2026
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

POR EL PERÍODO DE TRES MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026

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 resultando en una ampliación de 7.527.023.123 cuotapartes.

1.1 Política de Inversión

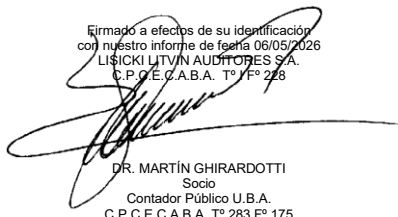
El Fondo tiene por objeto el desarrollo inmobiliario de los Proyectos, comprometiéndose las Partes a realizar sus mejores esfuerzos conforme las pautas descriptas en el Plan de Inversión.

1.2 Activos del Fondo

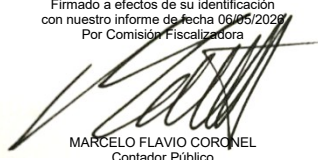
A fin de cumplir el objeto del Fondo, la Gerente invertirá entre el 75% y el 100% del patrimonio del Fondo, descontando los gastos de honorarios de organización, estructuración, colocación y auditorías (las "Inversiones Elegibles"):

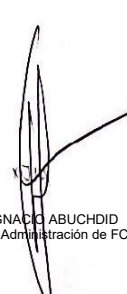
- En la constitución, en carácter de fiduciante, beneficiario y fideicomisario, de fideicomisos ordinarios, financieros o de administración, con o sin oferta pública, cuyo objeto sea el desarrollo de los Proyectos o los fondos recaudados a través de tales fideicomisos sean aplicados a tal fin;
- En la 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 06/05/2026
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº Fº 228


DR. MARTÍN GHIRARDOSSI
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 06/05/2026
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

POR EL PERÍODO DE TRES MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026

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 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	\$ 3,4940391
Totales	17.527.023.123	\$ 17.527.023.123	\$ 3,4940391

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

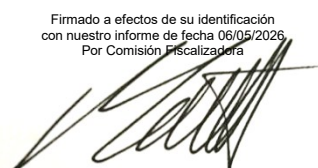
La liquidación del Fondo podrá ser decidida por la CNV o por el Administrador y el Custodio en los casos previstos por la LFCE, incluyendo la suspensión o cancelación de la oferta pública de las Cuotas. Salvo en el supuesto de vencimiento del plazo del Fondo, la liquidación no podrá ser practicada hasta que la decisión sea aprobada por la CNV.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 06/05/2026
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 17° 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 06/05/2026
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

POR EL PERÍODO DE TRES MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026

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 el Fondo 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 en el Estado de Flujos de Efectivo y Estado de Resultados correspondientes al período de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2025:

- 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 periodo, 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 igual período del ejercicio económico finalizado en esa fecha. Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente período, 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 a la información comparativa.

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:

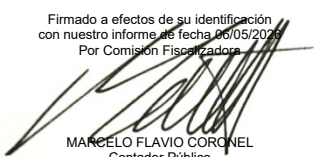
- Determinar el momento de origen de las partidas (o el momento del último ajuste, según corresponda).
- Calcular los coeficientes de ajuste aplicables. A tal efecto se utiliza el índice de precios FACPCE. La variación del índice utilizado para el ajuste de los estados contables ha sido del 9,442 % en el período finalizado el 31 de marzo de 2026.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 06/05/2026
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 226



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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 06/05/2026
Por Comisión Fiscalizadora



MARCELO FLAVIO CORCNEL
Contador Público



JUAN IGNACIO ABUCHDID
Agente de Administración de FCI

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES SEPARADOS

POR EL PERÍODO DE TRES MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026

2. INFORMACIÓN GENERAL (Cont.)

2.3 Unidad de Medida (Cont.)

- 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 "Otros 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 "Otros 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 período. 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.

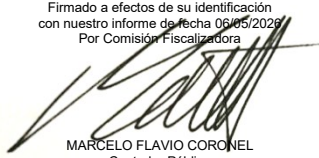
2.6 Efectivo y equivalentes

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 06/05/2026
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº Fº 228


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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/05/2026
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

POR EL PERÍODO DE TRES MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026

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 período.

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 período.

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.

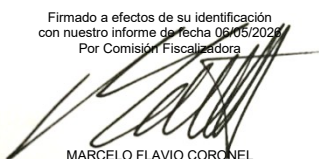
3.4. Participaciones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos societarios


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 06/05/2026
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 228


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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/05/2026
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

POR EL PERÍODO DE TRES MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026

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

3.4. 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 período, 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 marzo de 2026 conforme se expone en el Anexo II.

3.5. 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 período, la administración ha realizado la presente evaluación y no ha identificado indicios de deterioro.

3.6. 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.

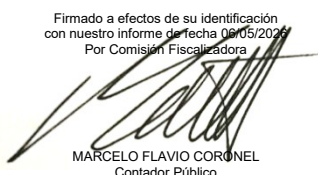
3.7. Impuesto a las ganancias

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/05/2026
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 06/05/2026
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

POR EL PERÍODO DE TRES MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

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

3.7. Impuesto a las ganancias (Cont.)

Cuando los Fondos Comunes de Inversión mencionados anteriormente no deban tributar el Impuesto, el inversor perceptor de las ganancias que aquellos distribuyan, deberá incorporar dichas ganancias en su propia declaración jurada, siendo de aplicación las normas generales de la ley para el tipo de ganancia que se trate, de no haber mediado tal vehículo.

De este modo, al no corresponder la tributación del Impuesto a las Ganancias en cabeza propia, debe tributarse a través de los cuotapartistas, sobre los resultados que obtengan. Es por este motivo es que no se registra cargo alguno en concepto de Provisión de Impuesto a las Ganancias.

3.8. 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".

3.9. 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 Otros 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

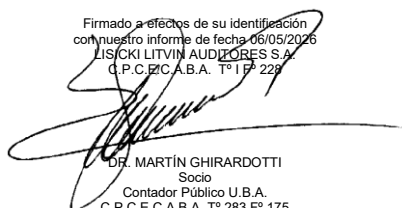
Los principales rubros de los Estados Contables de FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC al 31 de marzo de 2026 presentados en forma comparativa se componen de los siguientes conceptos:

En el Estado de Situación Patrimonial:

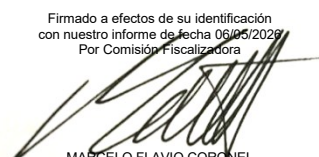
4.1 Caja y Bancos


	<u>31/03/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
Caja en Moneda Nacional	28.020.268	442.810.267
Bancos en Moneda Extranjera (Anexo V)	19.704.266	449.882.344
	<u>47.724.534</u>	<u>892.692.611</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/05/2026
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 229


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 06/05/2026
Por Comisión Fiscalizadora


MARCELO FLAVIO CORCANEL
Contador Público


JUAN IGNACIO ABUCHDID
Agente de Administración de FCI

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES SEPARADOS

POR EL PERÍODO DE TRES MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

4. COMPOSICIÓN DE RUBROS (Cont.)

En el Estado de Situación Patrimonial (Cont.):

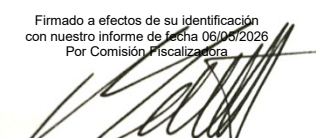
	<u>31/03/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
4.2 Inversiones Financieras		
<u>Corrientes</u>		
Fondos Comunes de Inversión Moneda Extranjera (Anexo IV)	1.988.337.905	3.916.098.245
Obligaciones negociables (Anexo IV)	1.256.383.271	3.426.027.573
Títulos públicos (Anexo IV)	31.159.249.849	27.840.384.485
Futuros (Anexo IV)	(16.020.321)	(28.267.212)
	<u>34.387.950.704</u>	<u>35.154.243.091</u>
4.3 Créditos Impositivos		
<u>Corrientes</u>		
Percepciones y Retenciones Impuesto a las Ganancias	8.883.159	9.721.933
Impuesto a los Créditos y Débitos Bancarios - Ley 25.413	172.244.134	180.388.291
	<u>181.127.293</u>	<u>190.110.224</u>
4.4 Participaciones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos societarios		
<u>Subsidiarias</u>		
Inversión Fideicomiso Edificios Puerto Nizuc (Anexo II)	26.800.729.822	27.481.511.576
	<u>26.800.729.822</u>	<u>27.481.511.576</u>
4.5 Proveedores de Bienes y Servicios		
<u>Corrientes</u>		
Provisión Facturas a Recibir	176.961.935	99.198.108
	<u>176.961.935</u>	<u>99.198.108</u>
4.6 Deudas Fiscales		
<u>Corrientes</u>		
Retenciones de Impuesto a las Ganancias	-	59.579
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	466.645	8.067.908
	<u>466.645</u>	<u>8.127.487</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/05/2026
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228



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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/05/2026
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

POR EL PERÍODO DE TRES MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026

5. HECHOS RELEVANTES DEL PERIODO

Durante el primer trimestre del 2026, con fecha 14 de enero 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 Fideicomiso Edificios Puerto Nizuc (el “comprador”), ha suscrito un boleto de compraventa con Fideicomiso Marinas del Plata (el “Vendedor”), en línea con el plan de inversión previsto para el Fondo.

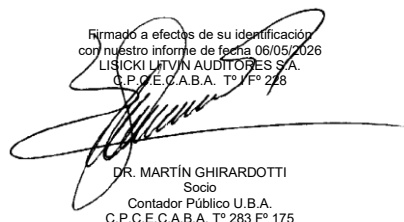
El avance de la construcción se desarrolla conforme al cronograma de obra remitido por IEB Construcciones S.A. Durante el trimestre, la empresa constructora presentó los tres certificados de avance de obra correspondientes al período, los cuales fueron revisados por la desarrolladora y auditados por el auditor técnico designado a tal efecto.

6. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 27 de abril de 2026, se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria N°3 de Cuotapartistas del Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Puerto Nizuc, en segunda convocatoria, con quórum del 43,63% de cuotas partes y votos. Los cuotapartistas presentes resolvieron por unanimidad aprobar los estados contables ejercicio 2025; la evolución de las inversiones elegibles durante 2025, incluyendo la constitución del Fideicomiso de Administración Privado Inmobiliario "Edificios Puerto Nizuc" el 30 de julio de 2025, la reubicación de los Edificios Residenciales N°1 y N°2, y la celebración de un boleto de compraventa para la adquisición de los terrenos del Edificio Residencial N°3 y el Edificio de Oficinas en enero de 2026; la adecuación del Plan de Inversión y cronograma de obra, con finalización estimada para mediados de 2027 para los Edificios N°1 y N°2, y mediados de 2028 para el Edificio N°3 y el Edificio de Oficinas; modificación de honorarios de la Desarrolladora que ascenderán hasta el 10% sobre el costo de obra, pudiendo acordarse un porcentaje inferior según las necesidades del Proyecto; modificación de honorarios del Auditor Técnico; y por último, se aprobaron los textos de Adenda al Reglamento de Gestión y Adenda al Prospecto, con derecho de rescate para los cuotapartistas disidentes, abstenidos o ausentes dentro de los 30 días corridos, a un valor determinado en base al informe de Servicios Integrales Serinco S.A. publicado bajo ID #3514979.

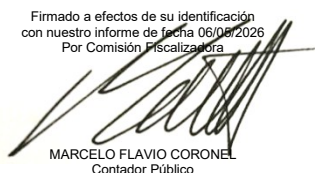
Con excepción de los hechos señalados, entre la fecha de cierre del período y la fecha de emisión de los presentes estados contables no existen acontecimientos y operaciones que puedan afectar significativamente la situación patrimonial y financiera del Fondo a la fecha de cierre ni los resultados del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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/05/2026
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 06/05/2026
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 PERÍODO DE TRES MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026

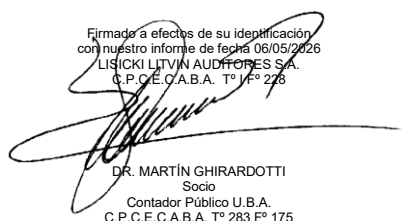
COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

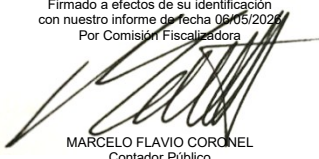
Plazo de Vencimiento	Activos			
	Inversiones Financieras		Créditos impositivos	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Sin Plazo de Vencimiento	-	-	-	-
De Plazo Vencido	-	-	-	-
A Vencer				
1 er. Trimestre	34.387.950.704	35.154.243.091	181.127.293	190.110.224
2 do. Trimestre	-	-	-	-
3 er. Trimestre	-	-	-	-
4 to. Trimestre	-	-	-	-
Subtotal	34.387.950.704	35.154.243.091	181.127.293	190.110.224
Total a Vencer	34.387.950.704	35.154.243.091	181.127.293	190.110.224
TOTAL	34.387.950.704	35.154.243.091	181.127.293	190.110.224

Plazo de Vencimiento	Pasivos			
	Proveedores de bienes y servicios		Deudas fiscales	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Sin Plazo de Vencimiento	-	-	-	-
De Plazo Vencido	-	-	-	-
A Vencer				
1 er. Trimestre	176.961.935	99.198.108	466.645	8.127.487
2 do. Trimestre	-	-	-	-
3 er. Trimestre	-	-	-	-
4 to. Trimestre	-	-	-	-
Subtotal	176.961.935	99.198.108	466.645	8.127.487
Total a Vencer	176.961.935	99.198.108	466.645	8.127.487
TOTAL	176.961.935	99.198.108	466.645	8.127.487

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/05/2026
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 06/05/2026
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 PERÍODO DE TRES MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026

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							Valor registrado al 31/03/2026	Valor registrado al 31/12/2025
				Actividad principal	Fecha	Capital social	Ajuste de capital	Resultados acumulados	Patrimonio Neto \$	Participación según Capital Social		
Fideicomiso edificios Puerto Nizuc	Av. Del Libertador 498 piso 13°, CABA.	26.800.729.822	100%	Inmobiliaria.	31/12/2025	23.796.750.855	3.824.652.918	(820.673.95)	26.800.729.822	100%	26.800.729.822	27.481.511.576
Totales											26.800.729.822	27.481.511.576

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/05/2026
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 06/05/2026
Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORNEL
Contador Público

JUAN IGNACIO ABUCHDID
Agente de Administración de FCI

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

APERTURA DE GASTOS

POR EL PERÍODO DE TRES MESES

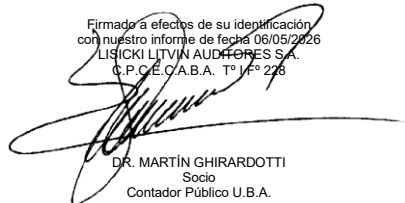
INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026

COMPARATIVO CON IGUAL PERÍODO DEL EJERCICIO ANTERIOR

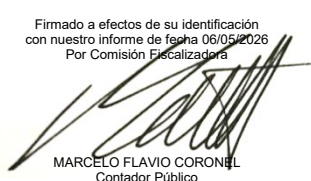
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

Detalle	Gastos de Administración	Total al 31/03/2026	Total al 31/03/2025
Impuestos y Tasas	34.089.224	34.089.224	18.737.446
Honorarios Profesionales	12.653.372	12.653.372	13.788.111
Gastos Bancarios	6.215.078	6.215.078	9.223.886
Otros Gastos Generales	809.265	809.265	4.912.425
Servicios de software	763.813	763.813	744.838
Total al 31/03/2026	54.530.752	54.530.752	
Total al 31/03/2025	47.406.706		47.406.706

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/05/2026
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 06/05/2026
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 PERÍODO DE TRES MESES

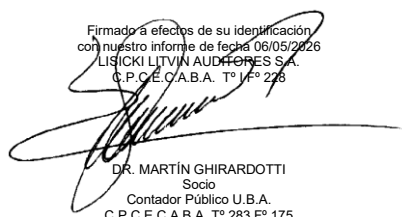
INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

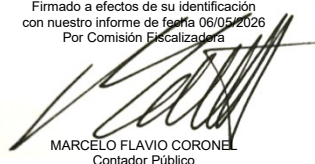
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

Denominación y características de los valores	Tenencia en cuotas	Valor de la cuota al cierre	Total al 31/03/2026	Total al 31/12/2025
Títulos Públicos				
TX26 - Bono del Tesoro \$CER 2% V09/11/26	161.800.000	13,20	2.136.358.736	2.045.892.898
GD30 - Bono Global ARG USD V09/07/2030	1.450.000	895,54	1.294.169.744	1.656.020.636
AL30 - Bono Argentina USD V09/07/2030	13.416.560	869,44	11.664.927.284	8.615.493.456
PN36O - ON.PAN AMERICAN ENERGY C	1.130.000	1.498,03	1.692.771.850	1.823.883.303
CS45O - ON Cresud Clase	184.775	1.467,58	271.172.665	304.517.284
TZXD6 - Bono Boncer 2026	-	-	-	2.258.376.545
D16E6 - LETRA DLNK 16ENE2026	-	-	-	2.243.698.675
T13F6 - BONCAP 13FEB2026	-	-	-	6.392.225.270
S17A6 - LECAP 17/04/26	3.726.270.000	1,16	4.333.396.384	1.176.960.987
T30J6 - BONCAP 30/06/26	488.000.000	1,36	665.957.950	662.878.909
TY30P - BOTE 30MAY2030	550.000.000	1,18	647.794.076	660.436.522
D30A6 - LETRA DLNK 30/04/26	1.280.000	1.377,74	1.763.508.225	-
X30N6 - LECER 30NOV2026	3.350.000.000	1,10	3.689.250.480	-
CS51O - ON.CRESUD SERIE 35 CL 51	500.000	1.445,70	722.848.191	-
TZX28 - Bono Boncer 2028	730.300.000	3,12	2.277.094.264	-
			31.159.249.849	27.840.384.485
Obligaciones negociables				
MSSEO - ON MSU CL. 13 VTO. 17/07/26 U\$S	845.000	1.486,84	1.256.383.271	1.406.436.790
NPCAO - ON Central Puerto CL.A V.14/03/26 U\$S	-	-	-	2.019.590.783
			1.256.383.271	3.426.027.573
Fondos comunes de inversión				
IEB Ahorro Clase BI	2.237.738	48,65	108.858.403	-
Iam Liquidez en Dólares Clase B	1.276.175	1.364,41	1.741.228.223	3.916.098.245
TT - Toronto Trust Money Market Dolar - Clase B	100.037	1.382,00	138.251.279	-
			1.988.337.905	3.916.098.245
Otras				
Rentas a cobrar / pagar Futuros	-	-	(16.020.321)	(28.267.212)
			(16.020.321)	(28.267.212)
Total Inversiones Financieras			34.387.950.704	35.154.243.091

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/05/2026
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 06/05/2026
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 PERÍODO DE TRES MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR – VER NOTA 2.2

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

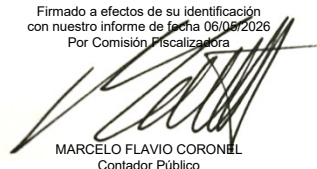
Rubro	Moneda	Monto en Moneda Extranjera	Tipo de Cambio	Monto en Pesos 31/03/2026	Monto en Pesos 31/12/2025
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
CAJA Y BANCOS					
Bancos	USD	14.351	1.373,0000	19.704.266	449.882.344
Total caja y bancos				19.704.266	449.882.344
Total del Activo corriente				19.704.266	449.882.344
ACTIVO NO CORRIENTE					
No existe				-	-
Total del Activo No Corriente				-	-
Total del Activo				19.704.266	449.882.344
PASIVO					
PASIVO CORRIENTE					
No existe				-	-
Total del Pasivo Corriente				-	-
PASIVO NO CORRIENTE					
No existe				-	-
Total del Pasivo No Corriente				-	-
Total del Pasivo				-	-

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/05/2026
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 06/05/2026
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 PERÍODO DE TRES MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL CONSOLIDADO AL 31 DE MARZO DE 2026

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

ACTIVO	31/03/2026	31/12/2025	PASIVO	31/03/2026	31/12/2025
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos (Nota 3.1)	49.411.960	895.196.634	Proveedores de Bienes y Servicios (Nota 3.5)	494.763.309	100.007.979
Inversiones Financieras (Nota 3.2 y Anexos I y III)	35.034.898.045	42.949.936.189	Deudas Fiscales (Nota 3.6)	593.230	8.127.488
Créditos Impositivos (Nota 3.3 y Anexo II)	1.480.101.130	1.610.216.279			
Bienes de Cambio (Nota 3.4)	430.844.232	6.269.109.977			
Total Activo Corriente	36.995.255.367	51.724.459.081	Total Pasivo Corriente	495.356.539	108.135.467
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Bienes de Cambio (Nota 3.4)	24.740.204.945	11.994.908.293	No existe	-	-
Total Activo No Corriente	24.740.204.945	11.994.908.293	Total Pasivo No Corriente	-	-
			Total Pasivo	495.356.539	108.135.467
			Patrimonio Neto		
			Patrimonio de los propietarios de la controladora	61.240.103.773	63.611.231.907
			Patrimonio de participaciones no controladoras	-	-
			Total Patrimonio Neto	61.240.103.773	63.611.231.907
Total Activo	61.735.460.312	63.719.367.374	Total Pasivo y Patrimonio Neto	61.735.460.312	63.719.367.374

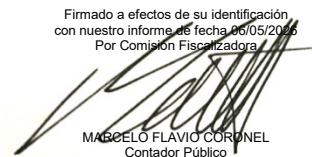
Las Notas 1 a 3 y los Anexos I a IV que se acompañan son parte integrante de estos Estados Contables consolidados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/05/2026
LISICKI LUTVIN 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 06/05/2026
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 PERÍODO DE TRES MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026

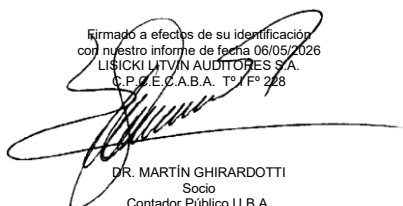
COMPARATIVO CON IGUAL PERÍODO DEL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

	<u>31/03/2026</u>	<u>31/03/2025</u>
Honorarios agente de administración y custodia	(277.212.558)	(161.208.826)
Gastos de Comercialización y administración (Anexo I)	(71.123.322)	(47.406.706)
Resultados Financieros y por Tenencia (incluyendo RECPAM)	(2.022.792.254)	(343.687.245)
Resultado del período	<u>(2.371.128.134)</u>	<u>(552.302.777)</u>

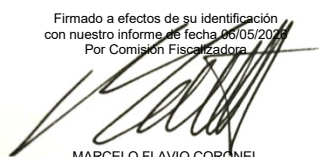
Las Notas 1 a 3 y los Anexos I a IV que se acompañan son parte integrante de estos Estados Contables consolidados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/05/2026
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 06/05/2026
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 PERÍODO DE TRES MESES

INICIADO EL 1º DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)


Concepto	Aportes de los Cuotapartistas			Resultados Acumulados	Total Patrimonio Neto de los propietarios de la controladora	Total, patrimonio de participaciones no controladoras (PNC)	Total Patrimonio Neto	
	Cuotapartes	Ajuste de Cuotapartes	Prima de Emisión	Total				Resultados No Asignados
Saldos al 31 de diciembre de 2024	10.000.000.000	34.374.396.549	-	44.374.396.549	(8.420.533.629)	35.953.862.920	-	35.953.862.920
Resultado del Período	-	-	-	-	(552.302.777)	(552.302.777)	-	(552.302.777)
Saldos al 31 de marzo de 2025	10.000.000.000	34.374.396.549	-	44.374.396.549	(8.972.836.406)	35.401.560.143	-	35.401.560.143
Saldos al 31 de diciembre de 2025	17.527.023.123	36.558.659.421	16.120.734.749	70.206.417.293	(6.595.185.386)	63.611.231.907	-	63.611.231.907
Resultado del Período	-	-	-	-	(2.371.128.134)	(2.371.128.134)	-	(2.371.128.134)
Saldos al 31 de marzo de 2026	17.527.023.123	36.558.659.421	16.120.734.749	70.206.417.293	(8.966.313.520)	61.240.103.773	-	61.240.103.773

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 06/05/2026
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 06/05/2026
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 PERÍODO DE TRES MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026


COMPARATIVO CON IGUAL PERÍODO DEL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

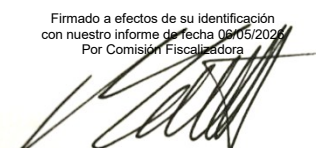
	<u>31/03/2026</u>	<u>31/03/2025</u>
<u>Variación del Efectivo y Equivalentes:</u>		
Efectivo y Equivalentes al Inicio del Período	43.845.132.823	21.246.854.989
Efectivo y Equivalentes al Cierre del Período	35.084.310.005	21.253.604.364
(Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes	<u>(8.760.822.818)</u>	<u>(6.749.375)</u>
<u>Causas de las Variaciones del Efectivo y Equivalentes:</u>		
Actividades Operativas		
Resultado del Período	(2.371.128.134)	(552.302.777)
Cambios en Activos y Pasivos Operativos		
Disminución(Aumento) de Créditos Impositivos	130.115.150	(3.222.723)
(Aumento) Disminución de Bienes de Cambio	(6.907.030.906)	559.761.107
Aumento de Proveedores de Bienes y Servicios	394.755.330	2.213.555
(Disminución) Aumento de Deudas Fiscales	(7.534.258)	300.212
Efectivo Neto (Utilizado en) las Actividades Operativas	<u>(8.760.822.818)</u>	<u>(6.749.375)</u>
(Disminución) Neta de Efectivo y Equivalentes	<u>(8.760.822.818)</u>	<u>(6.749.375)</u>
<u>Composición del Efectivo y Equivalentes:</u>		
Caja y Bancos (Nota 3.1)	49.411.960	82.204.965
Inversiones Temporarias (Nota 3.2)	35.034.898.045	21.171.399.398
Totales	<u>35.084.310.005</u>	<u>21.253.604.364</u>

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 06/05/2026
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 06/05/2026
Por Comisión Fiscalizadora


MARCELO FLAVIO CORONEL
Contador Público


JUAN IGNACIO REUCHDID
Agente de Administración de FCI

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS

POR EL PERÍODO DE TRES MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026

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 marzo de 2026), 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 9,442% en el período finalizado el 31 de marzo de 2026.
- 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 "Otros 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 "Otros 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

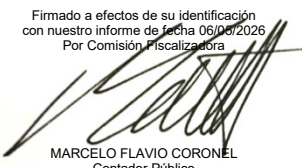
Los presentes estados contables consolidados se presentan como información complementaria de los estados contables de Fondo Común de Inversión Inmobiliario Puerto Nizuc (en adelante "el Fondo") y comprenden al Fondo y a sus subsidiarias (en conjunto identificados como el "Grupo").

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/05/2026
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

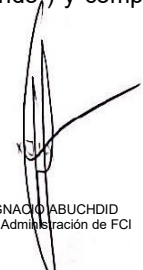


DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/05/2026
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 PERÍODO DE TRES MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026

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 período. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados contables.

1.5. 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 período.

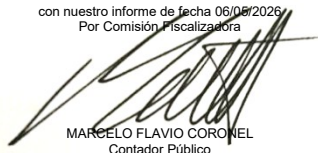
Los títulos públicos y títulos de deuda sobre los que se tiene la intención y factibilidad de negociarlos han sido medidos a su valor razonable en base a su valor de cotización al cierre de cada período.

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 06/05/2026
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 228


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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/05/2026
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 PERÍODO DE TRES MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026

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 período, 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

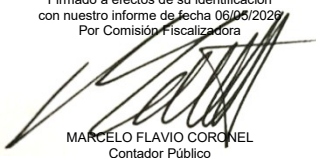
Al no corresponder la tributación del Impuesto a las Ganancias en cabeza propia, no se registra cargo alguno en concepto de Provisión de Impuesto a las Ganancias.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/05/2026
LISICKI LUTVIN 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 06/05/2026
Por Comisión Fiscalizadora



MARCELO FLAVIO CORCANEL
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 PERÍODO DE TRES MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(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 Otros 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

3.1 Caja y Bancos

	<u>31/03/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
Bancos - Moneda Nacional	29.707.694	445.314.290
Bancos - Moneda Extranjera (Anexo IV)	19.704.266	449.882.344
	<u>49.411.960</u>	<u>895.196.634</u>

3.2 Inversiones Financieras

Corrientes


Acciones (Anexo III)	1.992.244.246	3.931.274.884
Obligaciones negociables (Anexo III)	1.256.383.271	3.426.027.573
Títulos públicos (Anexo III)	31.802.290.849	33.285.175.246
Otras (Anexo III)	(16.020.321)	(28.267.212)
	<u>35.034.898.045</u>	<u>42.949.936.189</u>

3.3 Créditos Impositivos

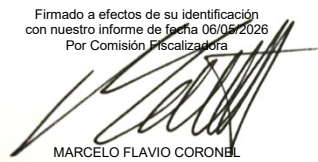
Corrientes

Saldo a favor Impuesto al valor agregado	865.894.731	946.134.363
Percepciones Impuesto a los Ingresos Brutos	433.079.106	473.971.693
Percepciones y Retenciones Impuesto a las Ganancias	8.883.159	9.721.933
Impuesto a los Créditos y Débitos Bancarios - Ley 25.413	172.244.134	180.388.290
	<u>1.480.101.130</u>	<u>1.610.216.279</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/05/2026
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 06/05/2026
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 PERÍODO DE TRES MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

3. COMPOSICION DE RUBROS (Cont.)

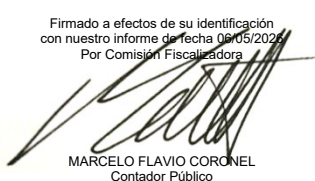
	<u>31/03/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
3.4 Bienes de Cambio		
<u>Corriente</u>		
Bienes de Cambio	430.844.232	6.269.109.977
	430.844.232	6.269.109.977
<u>No Corriente</u>		
Bienes de cambio	24.740.204.945	11.994.908.293
	24.740.204.945	11.994.908.293
3.5 Proveedores de Bienes y Servicios		
<u>Corrientes</u>		
Certificados de obras a pagar	314.991.374	-
Honorarios a pagar	2.810.000	-
Provisión Gastos	176.961.935	100.007.979
	494.763.309	100.007.979
3.6 Deudas Fiscales		
<u>Corrientes</u>		
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	593.230	8.127.488
	593.230	8.127.488

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/05/2026
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 06/05/2026
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 PERÍODO DE TRES MESES

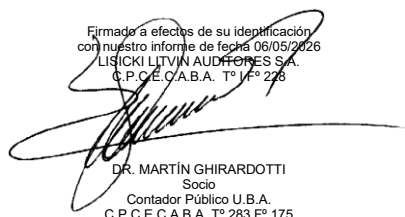
INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026

COMPARATIVO CON IGUAL PERÍODO DEL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

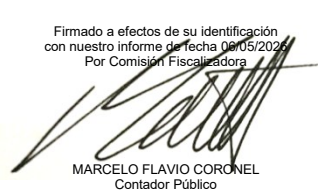
Detalle	Gastos de Administración	Total al 31/03/2026	Total al 31/03/2025
Servicios de software	763.813	763.813	744.838
Gastos y Comisiones Bancarias	6.453.785,55	6.453.785,55	9.223.886
Honorarios Profesionales	18.213.086	18.213.086	13.788.111
Gastos Generales	809.265	809.265	4.912.425
Impuestos, Tasas y Contribuciones	38.486.273	38.486.273	18.737.446
Marketing y Publicidad	6.397.099	6.397.099	-
Total al 31/03/2026	71.123.322	71.123.322	
Total al 31/03/2025	47.406.706		47.406.706

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/05/2026
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 06/05/2026
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 PERÍODO DE TRES MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026


COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

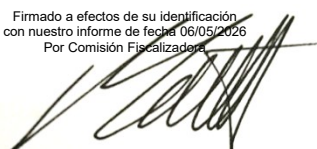
Plazo de Vencimiento	Activos			
	Inversiones Financieras		Créditos impositivos	
	31/03/2026	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025
Sin Plazo de Vencimiento	-	-	-	-
De Plazo Vencido	-	-	-	-
A Vencer				
1 er. Trimestre	35.034.898.045	42.949.936.189	1.480.101.130	1.610.216.280
2 do. Trimestre	-	-	-	-
3 er. Trimestre	-	-	-	-
4 to. Trimestre	-	-	-	-
Subtotal	35.034.898.045	42.949.936.189	1.480.101.130	1.610.216.280
Total a Vencer	35.034.898.045	42.949.936.189	1.480.101.130	1.610.216.280
TOTAL	35.034.898.045	42.949.936.189	1.480.101.130	1.610.216.280

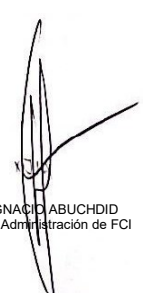
Plazo de Vencimiento	Pasivos			
	Proveedores de bienes y servicios		Deudas fiscales	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Sin Plazo de Vencimiento	-	-	-	-
De Plazo Vencido	-	-	-	-
A Vencer				
1 er. Trimestre	494.763.309	100.007.979	593.230	8.127.487
2 do. Trimestre	-	-	-	-
3 er. Trimestre	-	-	-	-
4 to. Trimestre	-	-	-	-
Subtotal	494.763.309	100.007.979	593.230	8.127.487
Total a Vencer	494.763.309	100.007.979	593.230	8.127.487
TOTAL	494.763.309	100.007.979	593.230	8.127.487

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/05/2026
LISICKI & IVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 728


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 06/05/2026
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 PERÍODO DE TRES MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026

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 31/03/2026	Total al 31/12/2025
Corrientes				
Títulos Públicos				
TX26 - Bono del Tesoro \$CER 2% V09/11/26	161.800.000	13,20	2.136.358.736	2.045.892.897
GD30 - Bono Global ARG USD V09/07/2030	1.450.000	895,54	1.294.169.744	1.656.020.636
AL30 - Bono Argentina USD V09/07/2030	13.416.560	869,44	11.664.927.284	8.615.493.456
PN360 - ON.PAN AMERICAN ENERGY C	1.130.000	1.498,03	1.692.771.850	1.823.883.303
CS450 - ON Cresud Clase	7.872.087	1.467,58	271.172.665	304.517.284
TZXD6 - Bono Boncer 2026	-	-	-	2.258.376.545
D16E6 - LETRA DLNK 16ENE2026	-	-	-	4.222.558.246
S17A6 - LECAP 17/04/26	4.290.032.228	1,16	4.976.437.384	1.176.960.987
T30J6 - BONCAP 30/06/26	488.000.000	1,36	665.957.950	662.878.909
TY30P - BOTE 30MAY2030	550.000.000	1,18	647.794.076	660.436.522
D30A6 - LETRA DLNK 30/04/26	1.280.000	1.377,74	1.763.508.225	-
X30N6 - LECER 30NOV2026	3.350.000.000	1,10	3.689.250.480	-
CS510 - ON.CRESUD SERIE 35 CL 51	500.000	1.445,70	722.848.191	-
TZX28 - Bono Boncer 2028	730.300.000	3,12	2.277.094.264	-
T13F6 - BONCAP 13FEB2026	-	-	-	11.035.117.448
BPO27 - Bopreal S. 1 Vto31/10/27 U\$S Cg	-	-	-	1.158.764.712
			31.802.290.849	33.285.175.246
Obligaciones negociables				
MSSEO - ON MSU CL. 13 VTO. 17/07/26 U\$S	845.000	1.486,84	1.256.383.271	1.406.436.790
NPCAO - ON Central Puerto CL.A V.14/03/26 U\$S	-	-	-	2.019.590.783
			1.256.383.271	3.426.027.573
Fondos comunes de inversión				
IEB Ahorro Clase BI	2.317.878	48,65	112.764.744	15.176.639
Iam Liquidez en Dólares Clase B	1.276.175	1.364,41	1.741.228.223	3.916.098.245
TT - Toronto Trust Money Market Dolar - Clase B	100.037	1.382,00	138.251.279	-
			1.992.244.246	3.931.274.884
Otras				
Rentas a cobrar / pagar Futuros			(16.020.321)	(28.267.212)
			(16.020.321)	(28.267.212)
Total Inversiones Temporarias Corrientes			35.034.898.045	42.949.936.189
Total Inversiones Temporarias			35.034.898.045	42.949.936.189

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 06/05/2026
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 06/05/2026
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 PERÍODO DE TRES MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Las cifras expresadas en Pesos corresponden a Pesos de cierre)

Rubro	Moneda	Monto en Moneda Extranjera	Tipo de Cambio	Monto en Pesos 31/03/2026	Monto en Pesos 31/12/2025
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
CAJA Y BANCOS					
Citibank	USD	14.351,25	1373	19.704.266	449.882.344
Total caja y bancos				19.704.266	449.882.344
Total del Activo corriente				19.704.266	449.882.344
ACTIVO NO CORRIENTE					
No existe				-	-
Total del Activo No Corriente				-	-
Total del Activo				19.704.266	449.882.344
PASIVO					
PASIVO CORRIENTE					
No existe				-	-
Total del Pasivo Corriente				-	-
PASIVO NO CORRIENTE					
No existe				-	-
Total del Pasivo No Corriente				-	-
Total del Pasivo				-	-

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 06/05/2026
LISICKI LUTVIN 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 06/05/2026
Por Comisión Fiscalizadora

MARCELO FLAVIO CORONEL
Contador Público

JUAN IGNACIO ABUCHDID
Agente de Administración de FCI

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 12 de mayo 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: 06/05/2026

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

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

CUIT: 30-71825894-0

Fecha de Cierre: 31/03/2026

Monto total del Activo: \$61.735.460.312,00

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°

759181

**CÓDIGO DE
VERIFICACIÓN**
jynjbstl

