

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 14 de agosto de 2024

Sres. Bolsas y Mercados Argentinos (BYMA)

Tenemos el agrado de dirigirnos a Uds. en nuestro carácter de Sociedad Gerente del Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Puerto Nizuc, a fin de remitirles el Informe de Valuación de Activos correspondiente al cuarto trimestre de 2023, emitido por el auditor técnico del Fondo, Servicios Integrales Serinco S.A., para que sea distribuido entre el público inversor.

Sin más, saludamos a Uds. atentamente

IEB S.A.
Sociedad Gerente

IEB S.A.

Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión (C.N.V. N°58)
Avenida del Libertador 498 - Piso 12 Norte (C1001ABR). Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Tel:(+54 11) 5032-2863

RESUMEN DE TASACIÓN: B-1024724-1

F.C.I. CERRADO INM. PUERTO NIZUC F.C.I

Nro. de Operación

ODP-021780-0001C /

Titular	Proyecto Puerto Nizuc
Dirección	AUTOPISTA BUENOS AIRES LA PLATA KM 30, GUILLERMO E HUDSON
Partido	BERAZATEGUI
Provincia	BUENOS AIRES

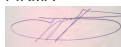
Advertencia

Información de los peritos

PERITO
GUSTAVO G. GONZALEZ

NOMBRE TASADOR SUPERVISOR (SI CORRESPONDIERE)
Gustavo Gonzalez

FIRMA



FIRMA



VALUACION DE ACTIVOS

Objetivos a determinar en el informe:

Informe Trimestral de Valuación de Activos es a los 42 días del cierre del trimestre, este se compone de:

1. Las inversiones transitorias.

1. EL INMUEBLE

Tipo de Inmueble: Puerto Nizuc es un proyecto de cuatro edificios de viviendas dentro del desarrollo Puerto Nizuc, en una primera etapa se construirán dos edificios en un plazo estimado de 24 meses. Cada edificio está conformado por una planta baja, donde se encuentra la recepción, dos núcleos de ascensores y cinco unidades de vivienda con jardín propio; cinco plantas típicas con 8 unidades y sus respectivas expansiones que incluyen parrilla y un último piso con 6 unidades con terraza y quincho propio. Así mismo cuenta con un subsuelo donde se alojan unas 13 cocheras dobles equipadas con bauleras, más otras 17 cocheras simples, las cuales sumadas a las 45 cocheras exteriores garantizan un ratio de 1.5 cocheras por unidades de vivienda.

Nombre del Emprendimiento: Puerto Nizuc

Dirección: Puerto Nizuc se encuentra ubicado en Hudson, sobre la AU Buenos Aires - La Plata, altura km 31,5, con acceso directo a la autopista.

Municipio: Guillermo Enrique Hudson es una localidad del partido de Berazategui, en la provincia de Buenos Aires, Argentina.

Descripción General: Se trata de un conjunto de edificios a construir en un predio que forma parte del desarrollo Puerto Nizuc el que se encuentra sobre un terreno de 360 hectáreas. Es una zona de barrios cerrados y nuevos emprendimientos inmobiliarios de viviendas y comercios.

2. INVERSIONES TRANSITORIAS.

ANEXO 1

3. CONCILIACION DE VALORES FINALES .

En resumen se determinan los siguientes valores finales , de los activos comprendidos en el informe :

Inversiones Transitorias	13.720.847.961,15
Disponibilidades	2.602.962,95
Intereses a Cobrar	14.050.485,03
Otros Créditos	
TOTAL ACTIVO	13.737.501.409,13



Por Serinco
Arq. Gustavo Gonzalez

Informe de Gestión al 29/12/2023

FCI CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

Todos los importes están expresados en Pesos

		(4)	(1)
ACTIVO	13.737.501.409,13	100,00 %	
INVERSIONES	13.720.847.961,15	99,88 %	100,02 %
DISPONIBILIDADES	2.602.962,95	0,02 %	0,02 %
INTERESES A COBRAR	14.050.485,03	0,10 %	0,10 %
PASIVO	(19.216.799,70)		
PROVISIONES	(19.216.799,70)		
Valor Patrimonial del Fondo	13.718.284.609,43		
Liquidez Efectiva (2)	16.653.447,98		0,12 %
Liquidez Corriente (3)	(2.563.351,72)		(0,02) %

Inversiones

PUBLICA en Pesos								
Denominación	IsinCode	Cantidad	Cierre	Total	% (1)	Costo	Var %	Vencimiento
T2X4 - BONO DEL TESORO \$ CER V2	ARARGE320AI3	70.000.000,0000000	11,1810	782.670.541,10	5,71	4,7053	137,63	26/7/2024
T4X4 - BONO TESORO \$ AJ.CER 4\$ V.	ARARGE320DH9	153.800.000,0000000	3,6787	565.787.563,56	4,12	1,7410	111,30	14/10/2024
TV24 - BONO DEL TESORO DLINK V30	ARARGE320C18	2.760.000,000000000	769,5645	2.123.998.036,53	15,48	441,0824	74,47	30/4/2024
TX24 - BONO DEL TESORO \$ CER 1.5	ARARGE3208U4	50.000.000,0000000	12,5853	629.264.117,00	4,59	6,5203	93,02	25/3/2024
TX26 - BONO DEL TESOS \$ CER 2% V	ARARGE3209W8	70.000.000,0000000	10,7851	754.955.703,60	5,50	4,5803	135,47	9/11/2026
X20F4 - LT REP ARG. AJ. CER A DESC	AR0381121158	230.800.000,0000000	1,6426	379.111.805,35	2,76	1,1600	41,60	20/2/2024
		577.360.000,0000000		5.235.787.767,14	38,17			

PUBLICA en Dólar Cable								
Denominación	IsinCode	Cantidad	Cierre	Total	% (1)	Costo	Var %	Vencimiento
GD30 - BONO GLOBAL ARG USD V09/	US040114HS26	1.450.000,000000000	395,6927	573.754.481,16	4,18	337,0200	17,41	9/7/2030
		1.450.000,000000000		573.754.481,16	4,18			

PUBLICA en Dólares								
Denominación	IsinCode	Cantidad	Cierre	Total	% (1)	Costo	Var %	Vencimiento
AE38 - Bono Argentina USD Step Up 20	ARARGE3209U2	5.365.000,000000000	387,8936	2.081.048.920,91	15,17	280,3600	38,36	9/1/2038
AL30 - BONO ARGENTINA USD V09/07	ARARGE3209S6	8.760.000,000000000	374,2504	3.278.433.781,69	23,90	250,4170	49,45	10/7/2030
		14.125.000,0000000		5.359.482.702,60	39,07			

OBLIGACION NEGOCIABLE en Dólares								
Denominación	IsinCode	Cantidad	Cierre	Total	% (1)	Costo	Var %	Vencimiento
MSSE0 - ON MSU CL. 13 VTO. 17/07/2	ARMSUS5600F5	845.000,000000000	940,0000	794.300.000,00	5,79	1.012,1444	(7,13)	17/7/2026
		845.000,000000000		794.300.000,00	5,79			

OBLIGACION NEGOCIABLE LEY ARGENTINA en Dólares								
Denominación	IsinCode	Cantidad	Cierre	Total	% (1)	Costo	Var %	Vencimiento
NPCAO - ON CENTRAL PUERTO CL.A	ARCEPU560021	1.215.000,000000000	993,7870	1.207.451.237,32	8,80	1.006,5414	(1,27)	14/3/2026

(1) Sobre el Patrimonio Neto

(2) Activo - Inversiones - (Pasivo - Provisiones)

(3) Patrimonio Neto - (Inversiones - Cuentas Bancarias)

(4) Sobre Activo

(6) Afectado a una Garantía

Informe de Gestión al 29/12/2023

FCI CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

Todos los importes están expresados en Pesos

OBLIGACION NEGOCIABLE LEY ARGENTINA en Dólares								
Denominación	IsinCode	Cantidad	Cierre	Total	% (1)	Costo	Var %	Vencimiento
		1.215.000,000000000		1.207.451.237,32	8,80			

FONDO COMUN DE INVERSION en Pesos								
Denominación	IsinCode	Cantidad	Cierre	Total	% (1)	Costo	Var %	Vencimiento
ADCAP AHORRO PESOS CLASE I		68.650.341,0333320	8,0127	550.071.772,93	4,01	7,7174	3,83	
		68.650.341,0333320		550.071.772,93	4,01			

Disponibilidades

Denominación	Total	% (1)
VALORES \$ Nº 3-001-0000014469-0	2.602.962,95	0,02
	2.602.962,95	0,02

La Duration del Fondo es de 4 días

Unico			
Descripción	Fecha	Valor de Cuotaparte (5)	Variación
Valor del Día	29/12/2023	1.371,828000	
Valor Día Anterior	28/12/2023	1.325,512000	3,49 %
Valor Cierre Mes Anterior	30/11/2023	1.095,812000	25,19 %
Valor Inicio de Operaciones	19/10/2023	1.000,000000	37,18 %

INGRESOS EN EL DIA Unico	0,00	0
EGRESOS EN EL DIA Unico	0,00	0
SALDO TOTAL DE CUOTAPARTES Unico	10.000.000.000,00000000	

CANTIDAD TOTAL DE PARTICIPES		1
------------------------------	--	---

(1) Sobre el Patrimonio Neto

(2) Activo - Inversiones - (Pasivo - Provisiones)

(3) Patrimonio Neto - (Inversiones - Cuentas Bancarias)

(4) Sobre Activo

(5) Los Valores de Cuotapartes están expresados en miles.

(6) Afectado a una Garantía