

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 del Auditor Técnico correspondiente al segundo trimestre de 2024, 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-1024725-1

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

Nro. de Operación

ODP-021780-0001D /

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

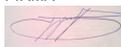
Advertencia

Información de los peritos

PERITO
GUSTAVO G. GONZALEZ

NOMBRE TASADOR SUPERVISOR (SI CORRESPONDIERE)
Gustavo Gonzalez

FIRMA



FIRMA



RESUMEN DEL INFORME

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 esta 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.

INFORME

2. CRONOGRAMA DE OBRA

El cronograma de obra planteado es de 24 meses el cual es razonable para la escala del proyecto.

En este trimestre se ha completado el proyecto ejecutivo , iniciado las licitaciones para construir las torres y se ha avanzado en análisis de oferentes .

En el predio ya funciona una sucursal de la cadena de gimnasios Sport Club con todas sus instalaciones completas

3. PRESUPUESTO

Situación Actual

Dentro del emprendimiento Puerto Nizuc hay viviendas de uso permanente construidas hace diez años aproximadamente, en proceso de realización seis, parte del proyecto va a incluir zonas deportivas, lagunas artificiales y salida al Río de la Plata. El predio donde se van a construir los edificios objeto de este informe tiene acceso por calle pública desde la autopista, va a formar parte del emprendimiento pero contará con ingreso independiente.

Al día de la fecha se está trabajando en la infraestructura necesaria para los edificios, red cloacal y agua, próximamente gas.

TAREAS DE LIMPIEZA, NIVELACIÓN Y MOVIMIENTO DE SUELOS: La empresa CEFALÚ S.A. dio inicio a las tareas de limpieza y nivelación de la parcela destinada a la ejecución de los Edificios de Media Densidad, con el fin de que el Contratista Principal pueda dar inicio a la construcción de los Edificios.

INSTALACIÓN DE LUMINARIAS: Se han realizado trabajos de instalación de columnas de iluminación, con luminarias del tipo LED sobre las vialidades generales. Estos trabajos han sido ejecutados por la empresa PANECONS S.A.

Variable 1		TC 499,71
COSTOS DE OBRA	u\$s 4.241.692	\$ 2.119.615.672,44
COSTOS DE COMERCIALIZACION	u\$s 133.513	\$ 66.717.531,38
TOTAL COSTOS	u\$s 5.482.382	\$ 2.739.601.028,26
IVA	u\$s 1.087.325	\$ 543.346.963,75
IIBB	u\$s 182.465	\$ 91.179.358,26
A-TOTAL COSTOS sin Lote	u\$s 6.885.683	\$ 3.440.844.881,65

Variable 2		
COSTOS DE OBRA	u\$s 3.964.346	\$ 1.981.023.396
COSTOS DE COMERCIALIZACION	u\$s 133.513	\$ 66.717.531
TOTAL COSTOS	u\$s 5.098.346	\$ 2.547.694.258
IVA	u\$s 1.035.798	\$ 517.598.731
IIBB	u\$s 172.864	\$ 86.381.689
B-TOTAL COSTOS sin lote	u\$s 6.440.520	\$ 3.218.392.210

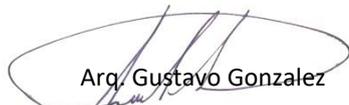
4. AVANCE DE OBRA

Al momento del presente informe , los trabajos están abocados a terminación de presupuesto y contrataciones , no se ha avanzado en la obra “ Física” .

Se a abonado un adelanto financiero del 20% , que actualizando el presupuesto al la fecha del presente informe se determina de la siguiente manera :

COSTOS DE OBRA Variante 1 y 2+ IIB	u\$s 10.329.161	\$ 5.161.585.043
Actualizacion desde 30/06/2024	Indice	3,1071
COSTOS DE OBRA Variante 1 y 2	Actualizado por IPC	\$ 16.037.560.888
Adelanto financiero	20%	\$ 3.207.512.178

Sin más quedamos a disposición para cualquier consulta y aprovechamos a saludar atentamente .



Arq. Gustavo Gonzalez
Supervisor SERINCO S.A.