

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 07 de febrero de 2025

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 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-1031743-1

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

Nro. de Operación

ODP-021780-0001E /

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
SERINCO.- SUPERVISION

NOMBRE TASADOR SUPERVISOR (SI CORRESPONDIERE)
Gustavo Gonzalez

FIRMA

FIRMA



FCI CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

Informe de valoración PUERTO NIZUC

OBJETO: INFORME DE VALUACIÓN DE ACTIVOS AL 31/12/2024

VALUACION DE ACTIVOS

Objetivos por determinar en el informe:

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

1. El valor del terreno,
2. Lo invertido o construido
3. Las inversiones transitorias.

1. EL INMUEBLE

Tipo de Inmueble: Puerto Nizuc es un proyecto de dos 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. Estos están conformados 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 una ratio de 1.5 cocheras por unidades de vivienda.

Nombre del Emprendimiento: Puerto Nizuc

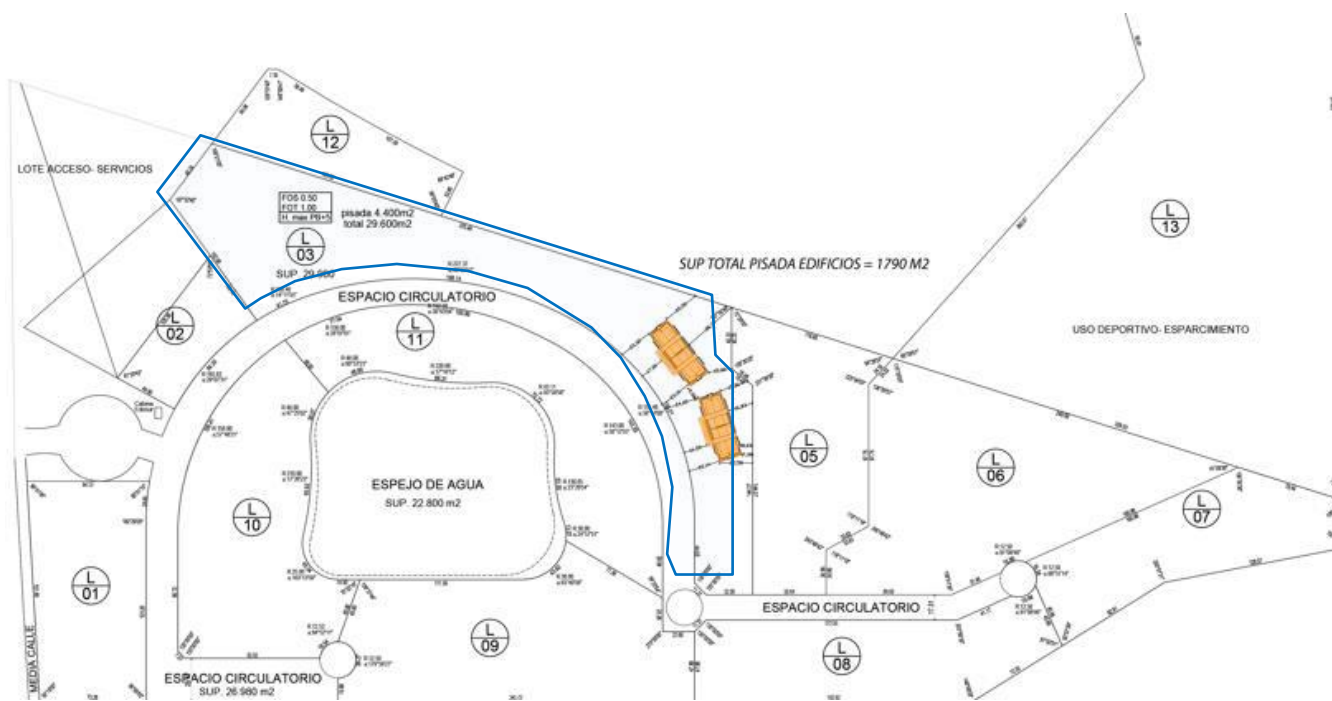
Dirección: Puerto Nizuc se encuentra ubicado en Hudson, sobre la AU Buenos Aires – La Plata, altura km 31,5, con acceso directo a la autopista.

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. EL TERRENO

SUPERFICIE



La superficie según datos aportados por el contacto es de 360 hectáreas (totalidad del emprendimiento)

El sector de terreno analizado es denominado L 03 en el desarrollo Puerto Nizuc, para esta etapa de proyecto se analizarán dos bloques de departamentos, que se detallan a continuación:

Superficie total del Lote L 03: 29.600 m²

Factor total de Ocupación Total: 1,5

Factor de Ocupación del Suelo: 0.5

Determinación del valor del lote.

Los precios se determinarán a la siguiente tasa de cambio:

TC	1.170 \$/u\$s
----	---------------

Determinación del lote por comparación de incidencias.

Comparables de terreno			
Ubicación	Precio en u\$s	Precio en \$	Superficie
Colectora AU-La Plata	2.800.000,0 u\$s	\$ 3.287.200.000	3.635 m ²
Vergara y Antártida Argentina	650.000,0 u\$s	\$ 763.100.000	4.500 m ²
Autopista KM 30	365.000,0 u\$s	\$ 428.510.000	1.001 m ²

Comparables de terreno					
Incidencia	Construible	Ubicación	Superficie	Forma	
602.879 \$/m ²	5.453 m ²	1,20	1,00	1,00	723.455 \$/m ²
635.281 \$/m ²	1.201 m ²	1,60	1,00	1,00	1.016.450 \$/m ²
428.082 \$/m ²	1.001 m ²	1,40	1,00	1,00	599.315 \$/m ²
					779.740 \$/m ²

Valor total del lote por comparación

Terreno	Unitario	Valor según comparación de ofertas
44.400 m ²	779.740 \$/m ²	\$ 34.620.458.923

Valor del sector analizado:

Tomando la superficie comprometida en la presenta etapa	7.950 m ²	779.740 \$/m ²	\$ 6.198.933.523
---	----------------------	---------------------------	------------------

Valor del lote según tasación	Valor del lote según Valor de escritura actualizado por IPC	Diferencia en %
\$ 6.198.933.523	\$ 6.224.031.245	99,6%

Del valor obtenido por comparación y los valores históricos y la actualización , de incidencia del lote, podemos estos dos guarismos se equiparan.

3. LA CONSTRUCCION

Situación Actual

AVANCES DEL DISEÑO:

Durante este periodo se realizó una revisión del planteo estructural del Edificio y sus fundaciones con el Ing. Horacio Delaloye, con el objetivo de eficientizar los costos de relacionados con la Estructura, Submuración y las fundaciones de manera de incluir estas eficiencias en la revisión de las Ofertas. En cuanto a la Arquitectura se modificó la planta baja de los edificios para poder lograr así un Hall de Acceso de mayor altura y darle más prestigio al acceso.

AVANCES DEL PROYECTO

TAREAS DE LIMPIEZA, NIVELACION, MOVIMIENTO DE SUELOS Y TRABAJOS PRELIMINARES.

La empresa CEFALU continuó con las tareas de acondicionamiento de la parcela, la empresa PENCONS S.A. finalizó las tareas de instalación de luminarias LED y se realizaron trabajos de cercado perimetral y delimitación de la parcela a intervenir. Se comenzó con el montaje de los Obradores destinados a la Inspección de la Obra.

AVANCES EN LA CONTRATACION DE LAS OBRAS

Tal como se manifestó en informes anteriores el costo de los insumos de la construcción viene sufriendo una fuerte baja en sus precios, la apertura de las importaciones, la baja del Impuesto país y demás acciones tomadas por el Gobierno hacen que el costo de los insumos este bajando. A esto lo acompaña que los incrementos de Mano de Obra en el último trimestre fueron de un 10.36% equivalentes al del 3er Trimestre y muy inferior a los incrementos dados en los dos primeros trimestres que estuvo cercano al 35% en cada trimestre.

PROCESO DE LICITACION

Tal como informamos a finales del mes de abril de 2024 se recibieron 5 Ofertas correspondientes a las empresas CRIBA S.A., RIVA S.A., CONCRET-NOR S.A., TECMA-POSE UT y NIRO S.A., todas ellas a tomando como base de sus Ofertas FEBRERO 2023. En el mes de octubre 2024, ya con las adecuaciones del diseño y

habiéndose acomodado las condiciones de mercado se solicitó una revisión de sus ofertas a las 3 empresas que habían sido preseleccionadas en esa etapa por contener las Ofertas más convenientes y se incorporo a la empresa DYCASA S.A.. Esta revisión se realizó a valores de octubre 2024.

ANALISIS DE LA REVISION DE LAS OFERTAS

En la revisión de las Ofertas no se encontraron grandes dispersiones nuevamente en este grupo de empresas al que se incorporo una Oferta que fue la DYCASA S.A.

Se realizo ronda de consultas con DYCASA, que era el único oferente con el que no se habían realizado estas actividades para solicitarle y que precise cuestiones de su Oferta.

Entre las 3 ofertas revisadas se mantuvo una dispersión del 7,2% y la Oferta de DYCASA se posiciono por debajo de ellas transformándose en la Oferta mas conveniente, en cuanto a costo y alcance.

ACTIVIDADE EN PROCESO

Se profundizo con DYCASA S.A. en los siguientes aspectos:

- Variantes de contratación.
- Estrategias de Copra que mejore los costos fiscales.
- Ingenierías de Valor.
- Presentación del Equipo técnico.
- Visitas a obras de arquitectura finalizadas en los últimos 5 años, de similar complejidad.

4. ADELANTO FINANCIERO.

Al fecetuarse la primer inversión elegible ,se ha hecho un adelanto financiero del 20% , que actualizado por IPC representa la siguiente cifra .

COSTOS DE OBRA Variante 1 y 2	Actualizado por IPC	\$	19.458.864.814
Adelanto financiero	20%	\$	3.891.772.963

5. INVERSIONES TRANSITORIAS.

Se acompaña a la presente el Anexo I con el detalle de las inversiones transitorias
en : ANEXO 1

6. CONCILIACION DE VALORES FINALES.

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

Terreno	6.224.031.244,57
Anticipo de Obra	3.891.772.962,77
Inversiones Transitorias	14.667.329.321,80
Disponibilidades	91.177.017,42
Intereses a cobrar	0,15
Otros Créditos	46.648.016,13
	24.874.310.547



Por Serinco
Arq. Gustavo Gonzalez

04/02/2025