

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 29 de abril de 2025

**Sres.:**

**Comisión Nacional de Valores (CNV)**

**Bolsas y Mercados Argentinos (BYMA)**

Tenemos el agrado de dirigirnos a Uds. en nuestro carácter de Sociedad Gerente del Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Puerto Nizuc (el “Fondo”), a fin de remitirles el Informe de Auditor Técnico correspondiente al primer trimestre de 2025, 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-1036484-1

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

Nro. de Operación

ODP-021780-0001H /

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



Buenos aires 21/04/2025

FCI CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

Informe de avance de obra

PUERTO NIZUC

OBJETO: INFORME DEL AUDITOR TÉCNICO AL 31/03/2025

## RESUMEN DEL INFORME

### 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 uno . Estos 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 por cada bloque de edificio 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

#### SITUACION ACTUAL

AVANCES EN LA CONTRATACION DE LAS OBRAS.

PROCESO DE SELECCIÓN DE CONTRATISTA PARA EDIFICIOS RESIDENCIALES 1 Y 2

En noviembre de 2024, tras la incorporación de revisiones y optimizaciones al diseño estructural, así como ciertas adecuaciones arquitectónicas, se solicitó a las empresas preseleccionadas, cuyas ofertas iniciales se encontraban dentro de los parámetros aceptables, la presentación de una actualización de sus propuestas económicas. Se estableció el mes de octubre de 2024 como base para dicha actualización. Adicionalmente, se invitó a la empresa DYCASA a participar en el proceso de licitación, en atención a su manifestación de interés.

Con el objetivo de asegurar la equidad y transparencia del proceso, se llevó a cabo una ronda de consultas específicas con DYCASA, siendo esta la única empresa oferente con la que no se habían realizado previamente estas interacciones. A partir de estas consultas, se requirió a DYCASA la precisión de ciertos aspectos de su oferta.

La propuesta económica presentada por DYCASA se posicionó como la más ventajosa en términos de costo y alcance, superando a las ofertas previamente recibidas. Es relevante destacar que DYCASA es una empresa constructora de

reconocido prestigio nacional, con cotización bursátil y una sólida trayectoria en la ejecución de obras civiles de la tipología requerida para el presente proyecto.

En octubre de 2024, se produjo un cambio en la composición accionaria mayoritaria de DYCASA, pasando el control a una empresa vinculada a la Gerente, al Fideicomiso Marinas del Plata y a la empresa desarrolladora del proyecto. En virtud de esta circunstancia y con el firme propósito de garantizar la total transparencia del proceso de selección, se solicitó la emisión de un informe por parte de un asesor independiente respecto al valor de la oferta de DYCASA.

El asesor independiente emitió un dictamen favorable con fecha 31 de enero de 2025, concluyendo que la propuesta de DYCASA constituía la opción más adecuada. Su análisis determinó que la oferta presentaba las condiciones económicas más favorables y cumplía integralmente con las especificaciones técnicas y los plazos de ejecución requeridos para el proyecto, en concordancia con las normativas vigentes. El dictamen certificó, además, que la operación se enmarcaba dentro de las condiciones normales y habituales del mercado. Este dictamen fue debidamente publicado en la Autopista de la Información Financiera bajo el ID número 3331196.

Finalmente, en marzo de 2025, el Fideicomiso Marinas del Plata formalizó su decisión de adjudicar la construcción de los Edificios Residenciales 1 y 2 a la empresa IEB Construcciones, mediante la suscripción del contrato de obra correspondiente. A través de este instrumento legal, se encomendó a IEB Construcciones la ejecución y entrega de las mencionadas edificaciones.

IEB Construcciones es una empresa constructora con sede en Argentina. Anteriormente conocida como Dycasa, la compañía experimentó un cambio de control accionario en octubre de 2024.

Con una trayectoria que incluye la ejecución de diversas obras de infraestructura y edificación, IEB Construcciones opera en áreas como obras viales, portuarias, de arquitectura, complejos hospitalarios, educativos, culturales y deportivos, obras subterráneas, construcciones comerciales e industriales, obras hidráulicas y de saneamiento y obras para centrales nucleares y mineras

Variable 1		1180
COSTOS DE OBRA	u\$s 4.241.692	\$ 5.005.196.000,64
COSTOS DE COMERCIALIZACION	u\$s 133.513	\$ 157.544.750,01
TOTAL COSTOS	u\$s 5.482.382	\$ 6.469.210.568,83
IVA	u\$s 1.087.325	\$ 1.283.042.999,39
IIBB	u\$s 182.465	\$ 215.308.164,22
A-TOTAL COSTOS sin Lote	u\$s 6.885.683	\$ 8.125.106.482,46
Variable 2		
COSTOS DE OBRA	u\$s 3.964.346	\$ 4.677.928.280
COSTOS DE COMERCIALIZACION	u\$s 133.513	\$ 157.545.340
TOTAL COSTOS	u\$s 5.098.346	\$ 6.016.048.280
IVA	u\$s 1.035.798	\$ 1.222.241.640
IIBB	u\$s 172.864	\$ 203.979.520
B-TOTAL COSTOS sin lote	u\$s 6.440.521	\$ 7.599.814.780

### AVANCE DE OBRA

Al momento del presente informe , los trabajos están abocados la perfilación del lote y tareas de tendido e iluminación del predio

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

COSTOS DE OBRA Variante 1 y 2	Actualizado por IPC	\$ 21.513.274.642
Adelanto financiero	20%	\$ 4.302.654.928

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

  
 Arq. Gustavo Gonzalez  
 Supervisor SERINCO S.A.  
 Buenos aires 21/04/2025