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 Valuación de Activos 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

serinco
EL VALOR CIERTO

RESUMEN DE TASACIÓN: B-1036485-1

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

Nro. de Operación

ODP-021780-0001F /

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	NOMBRE TASADOR SUPERVISOR (SI CORRESPONDIERE)
SERINCO.- SUPERVISION	**Gustavo Gonzalez**
FIRMA	FIRMA

Buenos Aires 21/04/2025

FCI CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

Informe de valoración

PUERTO NIZUC

OBJETO: INFORME DE VALUACIÓN DE ACTIVOS AL 31/03/2025

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 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 una ratio de 1.5 cocheras por unidades de vivienda.

Nombre del Emprendimiento: Puerto Nizuc

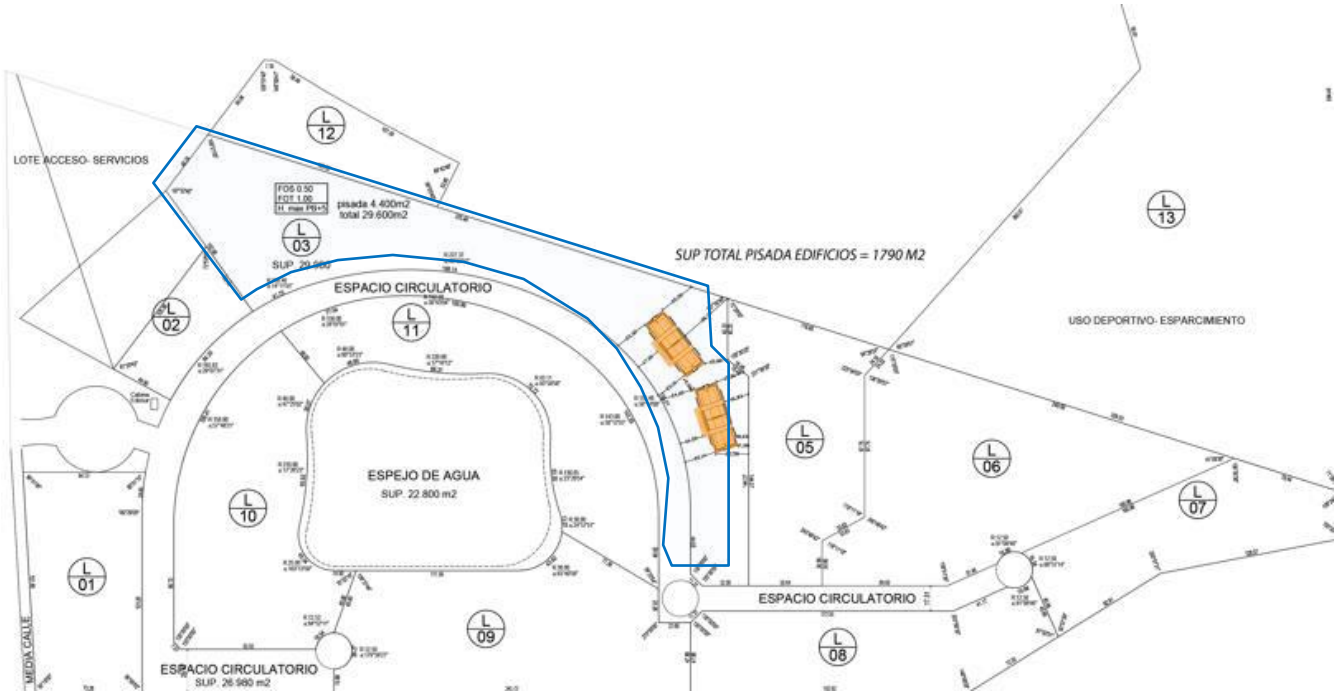
Dirección: Puerto Nizuc se encuentra ubicado en Hudson, sobre la AU Buenos Aires – La Plata, altura km 31,5, con acceso directo a la autopista.

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	1.180 $/u$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	$ 3.304.000.000	3.635 m2
Vergara y Antártida Argentina	650.000,0 u$s	$ 767.000.000	4.500 m2
Autpista KM 30	365.000,0 u$s	$ 430.700.000	1.001 m2

Comparables de terreno					
Incidencia	Construible	Ubicación	Superficie	Forma	
605.961 $/m2	5.453 m2	1,20	1,00	1,00	727.153 $/m2
638.528 $/m2	1.201 m2	1,60	1,00	1,00	1.021.645 $/m2
430.270 $/m2	1.001 m2	1,40	1,00	1,00	602.378 $/m2
					783.725 $/m2

Valor total del lote por comparación

Terreno	Unitario	Valor según comparación de ofertas
44.400 m2	783.725 $/m2	$ 34.797.394.829

Valor del sector analizado:

Tomando la superficie comprometida en la presenta etapa	7.950 m2	783.725 $/m2	$ 6.230.614.615

Valor del lote según tasación	Valor del lote según Valor de escritura actualizado por IPC	Diferencia en %
$ 6.230.614.615	$ 6.663.608.561	93,5%

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 en la contratación 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

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	$	21.513.274.642
Adelanto financiero	20%	$	4.302.654.928

5. INVERSIONES TRANSITRORIAS.

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	6.663.608.560,65
Anticipo de Obra	4.302.654.928,45
Inversiones Transitorias	15.842.355.304,38
Disponibilidades	65.080.855,88
Intereses a cobrar	1,87
Otros Créditos	51.083.667,90
Bienes de Cambio	11.157.115.565,96
	38.081.898.885

Por Serinco

Arq. Gustavo Gonzalez

21/04/2025

Informe de Gestión al 14/4/2025

FCI CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

Todos los importes están expresados en Pesos

		(4)	(1)
ACTIVO	**27.115.635.395,99**	**100,00 %**	
INVERSIONES	15.842.355.304,38	58,43 %	58,47 %
DISPONIBILIDADES	65.080.855,88	0,24 %	0,24 %
INTERESES A COBRAR	1,87	0,00 %	0,00 %
OTROS CREDITOS	51.083.667,90	0,19 %	0,19 %
BIENES DE CAMBIO	11.157.115.565,96	41,15 %	41,18 %
PASIVO	**(19.425.350,53)**		
PROVISIONES	(43.852,74)		
HONORARIOS A PAGAR	(19.381.497,79)		
Valor Patrimonial del Fondo	**27.096.210.045,46**		
Liquidez Efectiva (2)	11.253.898.593,82		41,53 %
Liquidez Corriente (3)	11.253.854.741,08		41,53 %

Inversiones

PUBLICA en Pesos

Denominación	IsinCode	Cantidad	Cierre	Total	% (1)	Costo	Var %	Vencimiento
BPOA7 - Bono Bopreal Serie 1 C A	AR0684877571	1.200.000,00000000	1.224,3731	1.469.247.746,00	5,42	1.040,0200	17,73	1/11/2027
D16E6 - LETRA DLNK 16ENE2026	AR0306034593	670.000,00000000	1.149,9981	770.498.759,13	2,84	894,2776	28,60	16/1/2026
T13F6 - BONCAP 13FEB2026	AR0647336129	2.495.000.000,0000	1,0888	2.716.515.855,45	10,03	1,0600	2,72	13/2/2026
T15D5 - BONCAP 15/12/25	AR0057122373	630.000.000,000000	1,3410	844.850.544,30	3,12	1,0000	34,10	15/12/2025
TX26 - BONO DEL TESOS $ CER 2%	ARARGE3209W8	36.800.000,0000000	19,1530	704.831.414,58	2,60	4,5803	318,16	9/11/2026
		3.163.670.000,0000		6.505.944.319,46	24,01			

PUBLICA en Dólar Cable

Denominación	IsinCode	Cantidad	Cierre	Total	% (1)	Costo	Var %	Vencimiento
GD30 - BONO GLOBAL ARG USD V09	US040114HS26	1.450.000,00000000	844,8883	1.225.088.055,98	4,52	337,0200	150,69	9/7/2030
		1.450.000,00000000		1.225.088.055,98	4,52			

PUBLICA en Dólares

Denominación	IsinCode	Cantidad	Cierre	Total	% (1)	Costo	Var %	Vencimiento
AL30 - BONO ARGENTINA USD V09/0	ARARGE3209S6	4.372.087,00000000	826,5243	3.613.636.137,90	13,34	250,4652	230,00	10/7/2030
		4.372.087,00000000		3.613.636.137,90	13,34			

OBLIGACION NEGOCIABLE en Dólares

Denominación	IsinCode	Cantidad	Cierre	Total	% (1)	Costo	Var %	Vencimiento
MSSEO - ON MSU CL. 13 VTO. 17/07/	ARMSUS5600F5	845.000,00000000	1.289,8587	1.089.930.615,70	4,02	1.012,1444	27,44	17/7/2026
PN36O - ON.PAN AMERICAN ENERG	AR0677571967	1.130.000,00000000	1.288,4593	1.455.959.064,51	5,37	1.112,4200	15,82	13/11/2031
		1.975.000,00000000		2.545.889.680,21	9,40			

OBLIGACION NEGOCIABLE LEY ARGENTINA en Dólares

Denominación	IsinCode	Cantidad	Cierre	Total	% (1)	Costo	Var %	Vencimiento
CS45O - ON Cresud Clase 45	AR0529152206	184.775,00000000	1.284,8936	237.416.213,77	0,88	952,0560	34,96	22/8/2026
NPCAO - ON CENTRAL PUERTO CL.	ARCEPU560021	1.215.000,00000000	1.279,7900	1.554.944.859,29	5,74	1.006,5414	27,15	14/3/2026
		1.399.775,00000000		1.792.361.073,06	6,61			

(1) Sobre el Patrimonio Neto
(2) Activo - Inversiones - (Pasivo - Provisiones)
(3) Patrimonio Neto - (Inversiones - Cuentas Bancarias)
(4) Sobre Activo

FELIX RODRIGUEZ

(6) Afectado a una Garantía

Informe de Gestión al 14/4/2025

FCI CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

Todos los importes están expresados en Pesos

FONDO COMUN DE INVERSION en Pesos								
Denominación	**IsinCode**	**Cantidad**	**Cierre**	**Total**	**% (1)**	**Costo**	**Var %**	**Vencimiento**
ADCAP AHORRO PESOS CLASE I		11.155.143,5220660	14,2926	159.436.037,77	0,59	0,0000		
		11.155.143,5220660		159.436.037,77	0,59			

Disponibilidades

Denominación	**Total**	**% (1)**
GALICIA $ Nº 9751138-8 282-1	55.706,65	0,00
VALORES $ Nº 3-001-0000014469-0	11.766.653,17	0,04
VALORES u$s Nº 9-001-0000014470-6	3.177.528,84	0,01
CITIBANK USC Nº 036469265	50.080.967,22	0,18
	65.080.855,88	**0,24**

La Duration del Fondo es de 1 días

Unico			
Descripción	**Fecha**	**Valor de Cuotaparte (5)**	**Variación**
Valor del Día	14/4/2025	2.709,621000	
Valor Día Anterior	30/12/2024	2.497,317000	8,50 %
Valor Cierre Mes Anterior	30/12/2024	2.497,317000	8,50 %
Valor Cierre Año Anterior	30/12/2024	2.497,317000	8,50 %
Valor Inicio de Operaciones	19/10/2023	1.000,000000	170,96 %

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

FELIX RODRIGUEZ