

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 20 de octubre 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 (el “Fondo”), a fin de remitirles el Informe de Valuación de Activos correspondiente al tercer 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-1039271-1

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

Nro. de Operación

ODP-021780-0001J /

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.- SUPERVISIONNOMBRE 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 30/09/2025

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 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

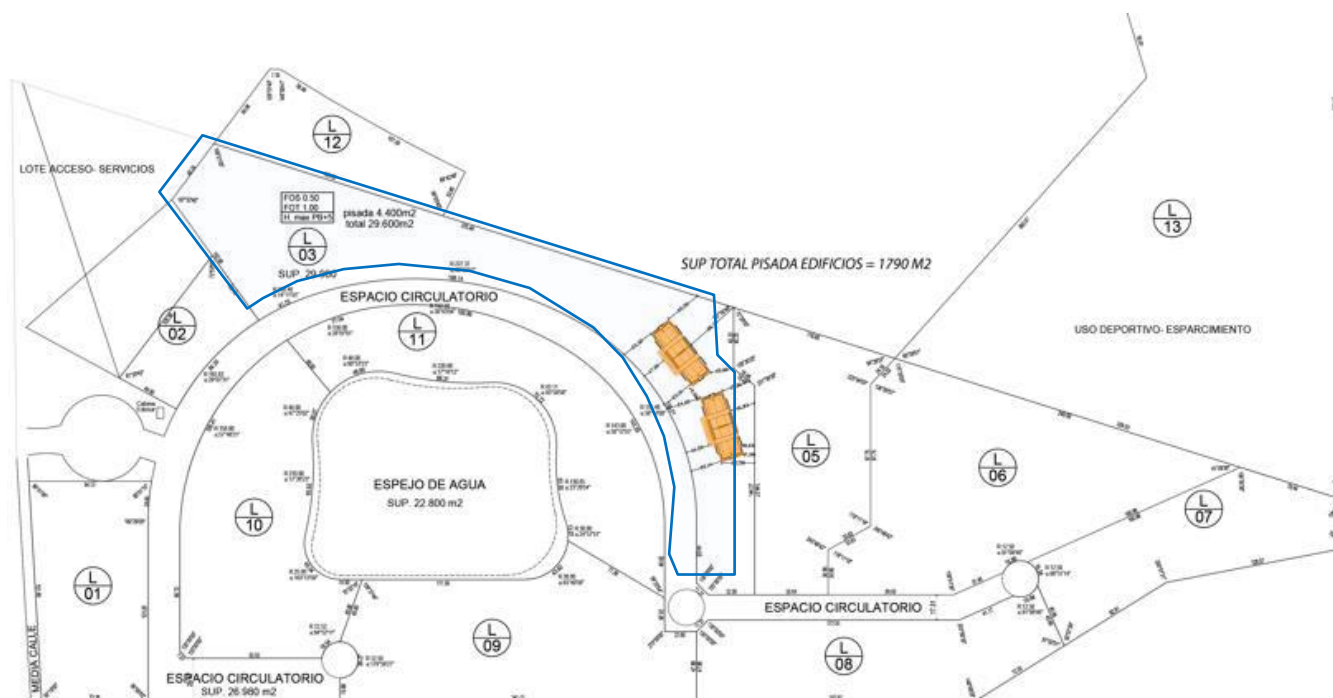
Dirección: Puerto Nizuc se encuentra ubicado en Hudson, sobre la AU Buenos Aires – La Plata, altura km 31,5, con acceso directo a la autopista.

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	1.366\$/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	\$ 3,824,800,000	3,635 m2		
Vergara y Antártida Argentina	650,000.0 u\$s	\$ 887,900,000	4,500 m2		
Autopista KM 30	365,000.0 u\$s	\$ 498,590,000	1,001 m2		

Comparables de terreno					
Incidencia	Construible	Ubicación	Superficie	Forma	
701,476 \$/m2	5,453 m2	1.20	1.00	1.00	841,772 \$/m2
739,177 \$/m2	1,201 m2	1.60	1.00	1.00	1,182,684 \$/m2
498,092 \$/m2	1,001 m2	1.40	1.00	1.00	697,329 \$/m2
					907,261 \$/m2

Valor total del lote por comparación

Terreno	Unitario	Valor según comparación de ofertas
44,400 m2	907,261 \$/m2	\$ 40,282,407,912

Valor del sector analizado:

Tomando la superficie comprometida en la presente etapa	7,950 m2	907,261 \$/m2	\$ 7,212,728,444
---	----------	---------------	------------------

Valor del lote según tasación	Valor del lote según Valor de escritura actualizado por IPC	Diferencia en %
\$ 7,212,728,444	\$ 7,129,993,644	101.2%

El proceso de tasación de la propiedad ha integrado diversas metodologías, destacándose la comparación de mercado y el análisis de valores históricos debidamente actualizados. Un factor clave en esta evaluación es la incidencia del lote, que refleja la proporción del valor del terreno dentro del valor total del inmueble.

Hemos observado que, al considerar estos dos enfoques —el valor resultante de la comparación con propiedades similares en el mercado y la proyección de los valores históricos ajustados por actualización e incidencia del lote— ambos guarismos presentan una equiparación significativa.

1. LA CONSTRUCCION

Situación Actual y Avances del Proyecto

1. AVANCES EN DISEÑO

Durante el periodo en cuestión se llevó adelante un proceso de revisión integral del diseño, con el fin de optimizar recursos, mejorar la funcionalidad y reducir tiempos de ejecución. Las principales acciones fueron:

- Veredas y accesibilidad: se rediseñaron las veredas perimetrales de acceso, incorporando ajustes ergonómicos en la rampa para personas con discapacidad, de modo de cumplir con normativa vigente y al mismo tiempo optimizar la ocupación de espacio público-privado.
- Plantas tipo: se revisó y redefinió la arquitectura de las plantas, con un abordaje orientado a la eficiencia en distribución, aprovechamiento de superficies y compatibilidad con instalaciones.
- Sistemas de encofrado: se concluyó el diseño y estudio técnico de los encofrados, reduciendo la cantidad de usos requeridos y, por ende, el tiempo de montaje y desmontaje. Esto impacta directamente en la aceleración del cronograma de hormigonado.
- Instalaciones: continúan los estudios específicos de ingeniería (sanitaria, eléctrica, termo mecánica), buscando anticipar interferencias y asegurar compatibilidad con el diseño arquitectónico.

2. AVANCES EN OBRA

Movimiento de suelos

- Se desarrollan las excavaciones correspondientes, con un monitoreo constante de la estanqueidad de los suelos.
- Para garantizar la ejecución en condiciones de obra seca, se mantiene operativo el sistema de depresión de napas freáticas mediante bombas instaladas, cumpliendo parámetros de caudal y eficiencia requeridos.
- Se realizó un acopio significativo de materiales críticos, especialmente hierro para armaduras, lo que asegura la continuidad constructiva y previene desabastecimientos.

Instalaciones preliminares y contrataciones

- Se avanzó en la implementación del sistema de encofrado, garantizando la correcta conformación de las estructuras de hormigón conforme a estándares técnicos de calidad.
- Se finalizó la puesta en marcha de la planta de hormigón propia en obra, decisión estratégica que otorga autonomía, disminuye costos de tercerización y mejora los tiempos de respuesta ante el cronograma de colados.

La evolución histórica del costo de construcción por metro cuadrado en Argentina, expresada en dólares, muestra una marcada volatilidad macroeconómica. Luego de alcanzar mínimos históricos (USD 700-900/m²) durante los períodos de gran brecha cambiaria (2020-2023), los costos han experimentado una fuerte recuperación/encarecimiento a partir de 2024. Los rangos de referencia sectoriales actuales (2025) para el costo de una obra terminada de calidad media-alta se sitúan entre USD 1.800 y USD 2.000/m²

3.ADELANTO FINANCIERO.

Al efectuarse 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	\$	24,531,878,240
Adelanto financiero	20%	\$	4,906,375,648

3. INVERSIONES TRANSITORIAS.

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

Gestión de Inversiones Transitorias y Proyectos Futuros

Los valores resultantes de esta colocación inicial se mantienen, a la fecha del presente informe, íntegramente en inversiones transitorias, tal como se detalla en el Anexo 1 adjunto.

Esta estrategia de inversión busca optimizar la liquidez mientras se planifican los próximos desarrollos. En este sentido, se prevé que en el corto plazo se iniciarán las

labores correspondientes a los nuevos proyectos de Edificios 3 y Oficinas, marcando el inicio de una nueva fase de expansión.

4. CONCILIACION DE VALORES FINALES.

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

Anticipo	4.906.375.647,72
Terreno	7.129.993.644,44
Disponibilidades	395.168.886,04
Otros creditos	- 161.449.897,33
Inversiones	38.990.205.071,68
	51.260.293.352,55

A handwritten signature in blue ink, enclosed in a blue oval. To the right of the signature is the text 'Por Serinco'. Below the signature is the text 'Arq. Gustavo Gonzalez'.

13/10/2025

FCI CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC
30/9/2025

ACTIVO	
ACTIVO	51.038.673.057,48
INVERSIONES	38.990.205.071,68
DISPONIBILIDADES	395.168.886,04
OTROS CREDITOS	(162.640.285,30)
BIENES DE CAMBIO	12.036.369.292.16
RENTAS A COBRAR CABLE	1.190.387,97
Total ACTIVO	51.260.293.352,55
PASIVO	
PASIVO	(475.489,15)
PROVISIONES	(3.297,04)
ACREEDORES POR OPERACIONES	(472.192,10)
HONORARIOS A PAGAR	(0,01)
Total PASIVO	(475.489,15)
Valor Patrimonial del Fondo	
51.259.817.863,40	
Variación Patrimonial (*)	
6,79770399	

(*) Variación del Patrimonio Provisorio sin tener en cuenta suscripciones, rescates y provisiones del día, comparado con Patrimonio Neto del día anterior

DETALLE DE LA GENERACION DEL VALOR DE CUOTAPARTE					
Descripción	Patrimonio Neto	Cantidad de Cuotapartes	Valor de Cuotaparte	Valor Anterior	% Variación
A	51.259.817.863,40	17.527.023.123,00004000	2,9246160000	2,7266240000	7.2614000000

DISCRIMINACION DE CUOTAPARTES				
Descripción	Cantidad de Cuotapartes			
	Saldo Anterior	Suscripciones	Rescates	Saldo Actual
A	17.527.023.123,00004000			17.527.023.123,00004000

INVERSIONES					
Denominación	Abreviatura	ISIN Code	Cotización	Cantidad	Total
AL30 - BONO ARGENTINA USD V09/07/2030 (59)	AL30	ARARGE3209S6	753,0681186200	7.872.087,0000	5.928.217.746,70
BPOA7 - Bono Bopreal Serie 1 C A (09234)	BPOA7	AR0684877571	1.518,8188669400	1.200.000,0000	1.822.582.640,33
CS45O - ON Cresud Clase 45 (57700)	CS45O	AR0529152206	1.558,8339918500	184.775,0000	288.033.550,84
D16E6 - LETRA DLNK 16ENE2026 (09327)	D16E6	AR0306034593	1.414,0184841200	3.525.016,0000	4.984.437.780,82
DLR 102025 - FUT DOLAR ROFEX 10/2025 (7516)	FUTDLR10202		1.494,0000000000	(1.000.000,0000)	(1.494.000.000,00)
DLR 122025 - FUT DOLAR ROFEX 12/2025 (7260)	FUTDLR12202		1.606,0000000000	(5.000.000,0000)	(8.030.000.000,00)
GD30 (81086)	GD30	US040114HS26	827,0894336200	1.450.000,0000	1.199.279.678,75
IAM AHORRO PESOS CLASE B (5)	IAM MM		42,2777360000	20.639.709,1367	872.600.174,00
Iam Liquidez en Dolares (742272)	IAMD MM		1.396,1018037014	2.431.152,5889	3.394.136.514,37
MSSEO - ON MSU CL. 13 VTO. 17/07/26 U\$S (41)	MSSEO	ARMSUS5600F5	1.461,9853304200	845.000,0000	1.235.377.604,20
NPCAO - ON CENTRAL PUERTO CL.A V.14/03/26	NPCAO	ARCEPU560021	1.523,3756692200	1.215.000,0000	1.850.901.438,10
PN36O - ON.PAN AMERICAN ENERGY C 36 (582)	PN36O	AR0677571967	1.549,3923616200	1.130.000,0000	1.750.813.368,63
QM - QUINQUELA PESOS (3)	QM MM		45,2759350000	14.288.520,7385	646.926.136,20
S28N5 - LECAP \$ 2,26% 28/11/25 (9326)	S28N5	AR0729634284	1,1625312400	1.760.000.000,0000	2.046.054.982,40
S31O5 - LECAP 31OCT225 (9315)	S31O5	AR0476306649	1,2931487600	1.600.000.000,0000	2.069.038.016,00
T13F6 - BONCAP 13FEB2026 (09314)	T13F6	AR0647336129	1,1844624900	4.278.333.333,0000	5.067.525.352,66
T15D5 - BONCAP 15/12/25 (09310)	T15D5	AR0057122373	1,5613663000	630.000.000,0000	983.660.769,00
T30J6 - BONCAP 30/06/26 (09318)	T30J6	AR0071678673	0,9910935900	488.000.000,0000	483.653.671,92
TX26 - BONO DEL TESORO \$CER 2% V09/11/26	TX26	ARARGE3209W8	14,5476965900	161.800.000,0000	2.353.817.308,26
TY30P - BOTE 30MAY2030 (9334)	TY30P	AR0193433734	0,8650205300	550.000.000,0000	475.761.291,50

FCI CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

30/9/2025

INVERSIONES					
Denominación	Abreviatura	ISIN Code	Cotización	Cantidad	Total
TZXD6 - Bono Boncer 2026 (9.249)	TZXD6	AR0465304779	1,7082078300	900.000.000,0000	1.537.387.047,00
FUTUROS EN CARTERA					9.524.000.000,00
Obligaciones por garantía					(1.677.181.464,20)
Títulos entregados en garantía					1.677.181.464,20
Total Inversiones				10.416.914.593,4641	38.990.205.071,68

MONEDAS	
Descripción	Importe
Dólar Cable	211.601,77
Dólares	7.064,89