

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 Auditor Técnico 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

RESUMEN DE TASACIÓN: B-1039272-1

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

Nro. de Operación

ODP-021780-0001H /

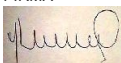
Titular	Proyecto Puerto Nizuc
Dirección	AUTOPISTA BUENOS AIRES LA PLATA KM 30, GUILLERMO E HUDSON
Partido	BERAZATEGUI
Provincia	BUENOS AIRES

Advertencia

Información de los peritos

PERITO
SERINCO.- SUPERVISIONNOMBRE TASADOR SUPERVISOR (SI CORRESPONDIERE)
Gustavo Gonzalez

FIRMA



FIRMA



Buenos aires 30/09/2025

FCI CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

Informe de avance de obra

PUERTO NIZUC

OBJETO: INFORME DEL AUDITOR TÉCNICO AL 30/09/2025

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. Este 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 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.

3. PRESUPUESTO

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

COSTOS DE OBRA Variante 1 y 2	Actualizado por IPC	\$ 24,531,878,240
Adelanto financiero	20%	\$ 4,906,375,648

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



Arg. Gustavo Gonzalez
Supervisor SERINCO S.A.
Buenos aires 13/10/2025