

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 27 de enero de 2026

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 cuarto 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

Buenos aires 30/12/2025

FCI CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

Informe de avance de obra

PUERTO NIZUC

OBJETO: INFORME DEL AUDITOR TÉCNICO AL 30/12/2025

RESUMEN DEL INFORME

1. EL INMUEBLE

Tipo de Inmueble: Puerto Nizuc es un proyecto de edificios de viviendas dentro del desarrollo Puerto Nizuc.

Estos están 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.

Los edificios a construir son los **Edificios Residenciales N° 1, 2, y 3 y el Edificio de Oficinas**, (que corresponden a los Edificios Residenciales N° 7, 8 y 6, y al Edificio de Oficinas, respectivamente descritos en el master plan del Proyecto Puerto Nizuc).

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 4 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

En este trimestre se ha completado el proyecto ejecutivo, y se han iniciado las tareas de los rubros que más abajo se menciona en “Avances de Obra”

- Cronograma de Obra - Edificio N° 1 (Edif. 7)

Edificio 7													
CRONOGRAMA DE OBRA (1/2) - EDIFICIO RESIDENCIAL													
Rubro	Desarrollo Edificio Residencial	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12
1	Tareas previas	100%											
2	Movimientos de tierra		100%										
3	Fundaciones		20%	20%									
4	Estructura de hormigón armado			0%									
5	Mampostería												
6	Aislaciones												
7	Cubiertas												
8	Instalaciones												
9	Revoques												
10	Revestimientos												
11	Cielosrasos												
12	Contrapisos												
13	Carpetas												
14	Pisos												
15	Instalaciones termomecánicas												
16	Artefactos sanitarios y griferías												
17	Carpinterías												
18	Pintura												
19	Equipamiento fijo												
20	Detalles terminación y limpieza												

CRONOGRAMA DE OBRA (2/2) - EDIFICIO RESIDENCIAL													
Rubro	Desarrollo Edificio Residencial	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24
1	Tareas previas												
2	Movimientos de tierra												
3	Fundaciones												
4	Estructura de hormigón armado												
5	Mampostería												
6	Aislaciones												
7	Cubiertas												
8	Instalaciones												
9	Revoques												
10	Revestimientos												
11	Cielosrasos												
12	Contrapisos												
13	Carpetas												
14	Pisos												
15	Instalaciones termomecánicas												
16	Artefactos sanitarios y griferías												
17	Carpinterías												
18	Pintura												
19	Equipamiento fijo												
20	Detalles terminación y limpieza												

- Cronograma de Obra - Edificio N° 2 (Edif. 8)

Edificio 8													
CRONOGRAMA DE OBRA (1/2) - EDIFICIO RESIDENCIAL													
Rubro	Desarrollo Edificio Residencial	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12
1	Tareas previas	100%											
2	Movimientos de tierra		100%										
3	Fundaciones		45%	45%									
4	Estructura de hormigón armado			12%									
5	Mampostería												
6	Aislaciones												
7	Cubiertas												
8	Instalaciones												
9	Revoques												
10	Revestimientos												
11	Cielosrasos												
12	Contrapisos												
13	Carpetas												
14	Pisos												
15	Instalaciones termomecánicas												
16	Artefactos sanitarios y griferías												
17	Carpinterías												
18	Pintura												
19	Equipamiento fijo												
20	Detalles terminación y limpieza												
CRONOGRAMA DE OBRA (2/2) - EDIFICIO RESIDENCIAL													
Rubro	Desarrollo Edificio Residencial	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24
1	Tareas previas												
2	Movimientos de tierra												
3	Fundaciones												
4	Estructura de hormigón armado												
5	Mampostería												
6	Aislaciones												
7	Cubiertas												
8	Instalaciones												
9	Revoques												
10	Revestimientos												
11	Cielosrasos												
12	Contrapisos												
13	Carpetas												
14	Pisos												
15	Instalaciones termomecánicas												
16	Artefactos sanitarios y griferías												
17	Carpinterías												
18	Pintura												
19	Equipamiento fijo												
20	Detalles terminación y limpieza												

- Cronograma de Obra - Edificio N° 3 (Edif. 6)

Edificio 6													
CRONOGRAMA DE OBRA (1/2) - EDIFICIO RESIDENCIAL													
Rubro	Desarrollo Edificio Residencial	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12
1	Tareas previas	100%											
2	Movimientos de tierra		100%										
3	Fundaciones		20%	20%									
4	Estructura de hormigón armado			0%									
5	Mampostería												
6	Aislaciones												
7	Cubiertas												
8	Instalaciones												
9	Revoques												
10	Revestimientos												
11	Cielosrasos												
12	Contrapisos												
13	Carpetas												
14	Pisos												
15	Instalaciones termomecánicas												
16	Artefactos sanitarios y griferías												
17	Carpinterías												
18	Pintura												
19	Equipamiento fijo												
20	Detalles terminación y limpieza												

CRONOGRAMA DE OBRA (2/2) - EDIFICIO RESIDENCIAL													
Rubro	Desarrollo Edificio Residencial	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24
1	Tareas previas												
2	Movimientos de tierra												
3	Fundaciones												
4	Estructura de hormigón armado												
5	Mampostería												
6	Aislaciones												
7	Cubiertas												
8	Instalaciones												
9	Revoques												
10	Revestimientos												
11	Cielosrasos												
12	Contrapisos												
13	Carpetas												
14	Pisos												
15	Instalaciones termomecánicas												
16	Artefactos sanitarios y griferías												
17	Carpinterías												
18	Pintura												
19	Equipamiento fijo												
20	Detalles terminación y limpieza												

- Cronograma de Obra - Edificio de Oficinas

Oficinas													
CRONOGRAMA DE OBRA (1/2) - EDIFICIO DE OFICINAS													
Rubro	Desarrollo Edificio de Oficinas	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12
1	Tareas previas	100%											
2	Movimientos de suelos	50%	50%										
3	Fundaciones		0%	0%									
4	Estructuras de hormigón armado			0%									
5	Estructura y cubiertas metálicas												
6	Instalaciones												
7	Mampostería												
8	Aislaciones												
9	Contrapisos y carpetas												
10	Solados, zócalos y solias												
11	Revoques												
12	Revestimientos												
13	Cielosrasos												
14	Construcción en seco												
15	Carpinterías de fachadas y barandas												
16	Carpintería de maderas y divisores												
17	Herrería												
18	Instalaciones termomecánicas												
19	Artefactos sanitarios y griferías												
20	Pintura												
21	Medios de elevación												
22	Mesadas y espejos												
23	Equipamiento fijo												
24	Detalles terminación y limpieza												

CRONOGRAMA DE OBRA (2/2) - EDIFICIO DE OFICINAS													
Rubro	Desarrollo Edificio de Oficinas	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18	Mes 19	Mes 20	Mes 21	Mes 22	Mes 23	Mes 24
1	Tareas previas												
2	Movimientos de suelos												
3	Fundaciones												
4	Estructuras de hormigón armado												
5	Estructura y cubiertas metálicas												
6	Instalaciones												
7	Mampostería												
8	Aislaciones												
9	Contrapisos y carpetas												
10	Solados, zócalos y solias												
11	Revoques												
12	Revestimientos												
13	Cielosrasos												
14	Construcción en seco												
15	Carpinterías de fachadas y barandas												
16	Carpinterías de maderas y divisores												
17	Herrería												
18	Instalaciones termomecánicas												
19	Artefactos sanitarios y griferías												
20	Pintura												
21	Medios de elevación												
22	Mesadas y espejos												
23	Equipamiento fijo												
24	Detalles terminación y limpieza												

3. PRESUPUESTO

Situación Actual y Avances del Proyecto

2. AVANCES DE OBRA

Las principales acciones fueron:

Equipos de obra

- Traslado de equipos.
- Instalación y montaje de torres grúas, y equipos indirectos.

Cercos - Protecciones y Obradores:

- Ejecución según Reglamentaciones Vigentes y Directivas de la Dirección de Obras.
- Vallas, Protecciones y Señalización en Zonas de Trabajo
- Obradores para el personal propio y de terceros.
- Provisión de Tablero y Toma de Fuerza Motriz, Inst. Provisoria de Agua e Iluminación del Sector de Obradores y de Areas de Trabajo

Replanteos - Nivelación - Ing. Ejecutiva:

- Desarrollo de Documentación de Replanteo. Nivelaciones, Replanteos; Materialización de Niveles y Ejes Replanteo.
- Desarrollo de Documentación de Ingenierías Ejecutivas, Verificaciones Estructurales y Planos de Detalles
- Control de calidad del H° y estructuras de H° A°.
- Desarrollo de Documentación de Ingenierías Ejecutivas, Verificaciones Estructurales y Planos de Detalles

Para el análisis de los avances de obra se contó el cronograma de obra remitido por la empresa constructora IEB Construcciones S.A. y con los certificados correspondientes a los meses de Octubre, Noviembre y Diciembre 2025.

- Resumen de los certificados:
- CERTIFICADO EDIFICIOS DE MEDIA DENSIDAD N° 1 (N° 7) y N° 2 (N° 8)

CERTIFICADO BASICO	
EDIFICIO OFICINAS IMPORTE DEL CAPITULO 1 DICIEMBRE 2025 EN PESOS :	\$ 552.276.343,25
EDIFICIO OFICINAS IMPORTE DEL CAPITULO 2-31 OCTUBRE 2025 EN PESOS :	\$ 735.512.899,31
EDIFICIO OFICINAS IMPORTE DEL CAPITULO 2 -30 DE NOVIEMBRE 2025 EN PESOS:	\$ 773.708.062,45
EDIFICIO OFICINAS IMPORTE DEL CAPITULO 3 -31 DE DICIEMBRE 2025 EN PESOS:	\$ 225.818.504,08
Sub Total A	\$ 2.287.315.809,09
CERTIFICADO REDETERMINADO	
EDIFICIO OFICINAS IMPORTE NETO DEL CERTIFICADO REDETERMINADO	\$ 41.089.359,94
Sub Total B	\$ 41.089.359,94
TOTAL A FACTURAR BÁSICO + REDETERMINADO	\$ 2.328.405.169,03

- CERTIFICADO EDIFICIO OFICINAS Y EDIFICIO MEDIA DENSIDAD N° 3 (N° 6)

CERTIFICADO BASICO	
EDIFICIO OFICINAS IMPORTE DEL CERTIFICADO DICIEMBRE 2025 EN PESOS :	\$ 246.234.570,72
EDIFICIO OFICINAS IMPORTE DEL A05 NOVIEMBRE 2025 EN PESOS :	\$ 38.579.904,42
EDIFICIO OFICINAS IMPORTE DEL CERTIFICADO DICIEMBRE 2025 A05-D EN PESOS:	\$ 92.836.441,73
EDIFICIO MEDIA DENSIDAD 6 IMPORTE DEL DICIEMBRE 2025 CAPITULO 1 EN PESOS :	\$ 175.459.014,36
EDIFICIO MEDIA DENSIDAD 6 IMPORTE DEL PRESENTE CERTIFICADO CAPITULO 2-31 NOV 2025 EN PESOS :	\$ 52.717.729,45
EDIFICIO MEDIA DENSIDAD 6 IMPORTE DEL PRESENTE CERTIFICADO CAPITULO 2-31 DIC 2025 EN PESOS :	\$ 123.906.804,49
Sub Total A	\$ 729.734.465,17
CERTIFICADO REDETERMINADO	
EDIFICIO OFICINAS IMPORTE NETO DEL CERTIFICADO REDETERMINADO	\$ 18.319.852,06
EDIFICIO MEDIA DENSIDAD 6 IMPORTE NETO DEL CERTIFICADO REDETERMINADO	\$ 13.054.150,67
Sub Total B	\$ 31.374.002,73
TOTAL A FACTURAR BÁSICO + REDETERMINADO	\$ 761.108.467,90

- Análisis de los Certificados y Conclusión

Se analizaron los certificados mencionados anteriormente, se corroboraron los avances e índices para la re-determinación, siendo los mismos correctos, y por lo tanto se aprueban los Certificados Octubre, Noviembre y Diciembre 2025.

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

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



Arq. Gustavo Gonzalez
Supervisor SERINCO S.A.
Buenos aires 30/12/2025