

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 19 de marzo de 2026

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 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

**INFORME DE VALUACIÓN DE ACTIVOS – FCI CERRADO
INMOBILIARIO PUERTO NIZUC**

Fecha de corte: 30/12/2025

Ubicación: Hudson, Berazategui, Buenos Aires.

1. OBJETO Y ALCANCE

El presente informe trimestral tiene como objetivo determinar el valor técnico de los activos que integran el patrimonio al cierre del período. La valuación se estructura sobre tres pilares fundamentales: la incidencia del valor de la tierra, el avance de las inversiones en obra (activos reales) y la posición en activos financieros transitorios.

2. DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO INMOBILIARIO

El proyecto se localiza en el desarrollo "Puerto Nizuc" (Hudson, km 31,5 de la AU Buenos Aires–La Plata). Se trata de un complejo residencial y de oficinas que, en esta etapa, contempla los Edificios 1, 2, 3 y el bloque de Oficinas.

- **Tipología:** Edificios de Planta Baja (recepción y unidades con jardín), cinco plantas tipo de 8 unidades cada una, y un último nivel de unidades con terraza y quincho privado.
- **Infraestructura:** Subsuelo con 30 cocheras (13 dobles con baulera y 17 simples), sumadas a 45 unidades de cortesía exteriores, logrando un ratio de 1.5 cocheras por unidad funcional.

3. VALUACIÓN DEL TERRENO

Para la determinación del valor del lote (Sector L 03), se utilizó el **Método de Comparación de Ofertas**, analizando incidencias de mercado en la zona de influencia.

- **Parámetros de cálculo:** Se estableció un tipo de cambio de referencia de **1450 \$/u\$s**.

Comparables de terreno			
Ubicación	Precio en es	Precio en \$	Superficie
Colectora AU-La Plata	2,800,000 u\$s	\$ 4,060,000,000	3,635 m2
Parque Tecnológico e Industrial INTEPARK.	1,234,620 u\$s	\$ 1,790,199,000	6,859 m2
Vergara y Antártida Argentina	650,000 u\$s	\$ 942,500,000	4,500 m2
Autopista KM 30	365,000 u\$s	\$ 529,250,000	1,001 m2

Comparables de terreno					
Construible	Incidencia	Ubicación	Superficie	Forma	
5,453 m ²	744,613 \$/m ²	1.20	1.00	1.00	893,535 \$/m ²
3,430 m ²	522,000 \$/m ²	1.20	1.00	1.00	626,400 \$/m ²
1,201 m ²	784,632 \$/m ²	1.30	0.80	1.00	816,017 \$/m ²
1,001 m ²	528,721 \$/m ²	1.40	1.00	1.00	740,210 \$/m ²
					769,041 \$/m ²

- **Resultados:** Tras el relevamiento de comparables y la aplicación de coeficientes de ajuste (ubicación, superficie y forma), se determinó un valor unitario promedio de **769.041 \$/m²** de incidencia.
- **Valorización por Sector:**

Sector	Superficie Construible
Terreno edificio 1 y 2	10,756 m ²
Terreno edificio 3 y Oficinas	10,786 m ²

Superficie Construible	Unitario	Valor según comparación de ofertas
10,756 m ²	769,041 \$/m ²	\$ 8,271,800,107
10,786 m ²	769,041 \$/m ²	\$ 8,294,871,323

- Terreno Edificios 1 y 2 (10.756 m² construibles): **\$8.271.800.107**
- Terreno Edificio 3 y Oficinas (10.786 m² construibles): **\$8.294.871.323**

Se observa una correlación directa entre los valores de mercado actuales y la actualización histórica de los costos de adquisición e incidencia del lote.

4. AVANCE DE OBRA Y GESTIÓN FINANCIERA

- **Activos en Curso:** Se registran certificaciones de obra por un monto de **\$3.089.513.636,93**

- **Inversiones Transitorias:** El excedente de liquidez se mantiene en instrumentos financieros (Detalle en Anexo I) con el fin de optimizar el capital mientras se inicia la fase de expansión correspondiente al Edificio 3 y Oficinas.

5. CONCILIACIÓN PATRIMONIAL

Tras la reestructuración, el Fondo consolida su participación como Beneficiario al 100% del Fideicomiso Edificios Puerto Nizuc. El Patrimonio Neto de este asciende a **\$25.110.504.769,01**, categorizado bajo el rubro Bienes de Cambio (integrando el valor de la tierra y los anticipos).

El Activo Total administrado se sitúa en **\$58.221.147.608,16**, compuesto mayoritariamente por :

	ACTIVO INVERSIONES	
INVERSIONES 2	7.926.324.612,09	
DISPONIBILIDADES	505.305.391,69	
DEUDORES POR OPERACIONES	(27.083.500,00)	
OTROS CREDITOS NO CORRIENTES	173.708.191,63	
BIENES DE CAMBIO	25.110.504.769,01	
CUENTA OVERNIGHT	310.368.883,25	

Por Serinco
Arq. Gustavo Gonzalez
Arq. GUSTAVO GONZÁLEZ
30/12/2025

Informe de Gestión al 30/12/2025

FCI CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

Todos los importes están expresados en Pesos

		(4)	(1)
ACTIVO	58.221.147.608,16	100,00 %	
INVERSIONES	32.147.088.789,54	55,22 %	55,31 %
INVERSIONES 2	7.926.324.612,09	13,61 %	13,64 %
DISPONIBILIDADES	505.305.391,69	0,87 %	0,87 %
DEUDORES POR OPERACIONES	(27.083.500,00)	(0,05) %	(0,05) %
OTROS CREDITOS NO CORRIENTES	173.708.191,63	0,30 %	0,30 %
BIENES DE CAMBIO	25.110.504.769,01	43,13 %	43,20 %
CUENTA OVERNIGHT	310.368.883,25	0,53 %	0,53 %

PASIVO	(98.065.922,58)
PROVISIONES	(7.426.277,42)
ACREEDORES POR OPERACIONES	(0,10)
HONORARIOS A PAGAR	(90.639.645,06)

Valor Patrimonial del Fondo 58.123.081.685,58

Liquidez Efectiva (2)	25.983.419.173,46	44,70 %
Liquidez Corriente (3)	25.975.992.896,04	44,69 %

Inversiones

PUBLICA en Pesos								
Denominación	IsinCode	Cantidad	Cierre	Total	% (1)	Costo	Var %	Vencimiento
D16E6 - LETRA DLNK 16ENE2026	AR0306034593	1.425.016,0000000	1.438,6648	2.050.120.355,12	3,53	0,0000		15/1/2026
S17A6 - LECAP 17/04/26	AR0598299326	1.076.270.000,0000	0,9992	1.075.416.991,45	1,85	1,0000	(0,08)	17/4/2026
T13F6 - BONCAP 13FEB2026	AR0647336129	4.188.333.333,0000	1,3945	5.840.726.871,35	10,05	1,2410	12,37	12/2/2026
T30J6 - BONCAP 30/06/26	AR0071678673	488.000.000,00000	1,2412	605.688.080,80	1,04	1,0233	21,29	30/6/2026
TX26 - BONO DEL TESOS \$ CER 2%	ARARGE3209W	161.800.000,00000	11,5536	1.869.380.553,82	3,22	15,9545	(27,58)	9/11/2026
TY30P - BOTE 30MAY2030	AR0193433734	550.000.000,00000	1,0972	603.456.414,00	1,04	0,9193	19,35	30/5/2030
TZXD6 - Bono Boncer 2026	AR0465304779	900.000.000,00000	2,2928	2.063.531.871,00	3,55	1,7803	28,79	30/6/2028
		7.365.828.349,0000		14.108.321.137,5	24,27			

PUBLICA en Dólar Cable								
Denominación	IsinCode	Cantidad	Cierre	Total	% (1)	Costo	Var %	Vencimiento
GD30 - BONO GLOBAL ARG USD V0	US040114HS26	1.450.000,0000000	1.043,5483	1.513.145.081,70	2,60	337,0200	209,64	9/7/2030
		1.450.000,0000000		1.513.145.081,70	2,60			

PUBLICA en Dólares								
Denominación	IsinCode	Cantidad	Cierre	Total	% (1)	Costo	Var %	Vencimiento
AL30 - BONO ARGENTINA USD V09/	ARARGE3209S6	7.872.087,0000000	1.000,0117	7.872.179.407,12	13,54	494,8644	102,08	10/7/2030
		7.872.087,0000000		7.872.179.407,12	13,54			

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	1.520,8218	1.285.094.439,59	2,21	1.012,1444	50,26	17/7/2026
PN36O - ON.PAN AMERICAN ENERG	AR0677571967	1.130.000,0000000	1.474,8010	1.666.525.155,99	2,87	1.112,4200	32,58	13/11/2031
		1.975.000,0000000		2.951.619.595,58	5,08			

(1) Sobre el Patrimonio Neto

(2) Activo - Inversiones - (Pasivo - Provisiones)

(3) Patrimonio Neto - (Inversiones - Cuentas Bancarias)

(4) Sobre Activo

(6) Afectado a una Garantía

Informe de Gestión al 30/12/2025

FCI CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

Todos los importes están expresados en Pesos

OBLIGACION NEGOCIABLE LEY ARGENTINA en Dólar Cable								
Denominación	IsinCode	Cantidad	Cierre	Total	% (1)	Costo	Var %	Vencimiento
NPCA0 - ON CENTRAL PUERTO CL.	ARCEPU560021	1.215.000,00000000	1.518,8047	1.845.347.693,49	3,17	1.006,5414	50,89	16/1/2026
		1.215.000,00000000		1.845.347.693,49	3,17			

OBLIGACION NEGOCIABLE LEY ARGENTINA en Dólares								
Denominación	IsinCode	Cantidad	Cierre	Total	% (1)	Costo	Var %	Vencimiento
CS450 - ON Cresud Clase 45	AR0529152206	184.775,00000000	1.505,8564	278.244.619,27	0,48	952,0560	58,17	22/8/2026
		184.775,00000000		278.244.619,27	0,48			

FONDO COMUN DE INVERSION en Dólares								
Denominación	IsinCode	Cantidad	Cierre	Total	% (1)	Costo	Var %	Vencimiento
Iam Liquidez en Dolares Clase B		2.415.297,3113715	1.481,4869	3.578.231.254,84	6,16	1.224,2506	21,01	
		2.415.297,3113715		3.578.231.254,84	6,16			

Disponibilidades

Denominación	Total	% (1)
GALICIA \$ N° 9751138-8 282-1	13.238,40	0,00
VALORES \$ N° 3-001-0000014469-0	404.592.938,47	0,70
VALORES u\$s N° 9-001-0000014470-6	100.699.214,82	0,17
CITIBANK USC N° 036469265	310.368.883,25	0,53
	815.674.274,94	1,40

La Duration del Fondo es de 3 días

Posición en Garantía

Papeles-ROFEX-Por Futuro-Pesos		
Denominación	Cantidad	Valuación
D16E6 - LETRA DLNK 16ENE2026	1.316.110,0000000000	1.893.441.126,68

Papeles-ROFEX-Por Futuro-FUTUROS-Pesos		
Denominación	Cantidad	Valuación
D16E6 - LETRA DLNK 16ENE2026	30.000,0000000000	43.159.943,93

Unico			
Descripción	Fecha	Valor de Cuotaparte (5)	Variación
Valor del Día	30/12/2025	3.316,198000	
Valor Día Anterior	30/9/2025	2.919,816000	13,58 %
Valor Cierre Mes Anterior	30/9/2025	2.919,816000	13,58 %
Valor Cierre Año Anterior	30/12/2024	2.497,317000	32,79 %
Valor Inicio de Operaciones	19/10/2023	1.000,000000	231,62 %

INGRESOS EN EL DIA Unico	0,00	0
EGRESOS EN EL DIA Unico	0,00	0
SALDO TOTAL DE CUOTAPARTES Unico	17.527.023.123,00004000	

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) Valor de Cuotaparte expresado en Pesos por acción

(6) Afectado a una Garantía

FELIX RODRIGUEZ