

REGLAMENTO DE GESTIÓN

PELLEGRINI I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIONES NRO. RESFC-2021-21046-APN-DIR#CNV Y RESFC-2021-21155-APN-DIR#CNV DE FECHAS 25 DE MARZO DE 2021 Y 20 DE MAYO DE 2021 RESPECTIVAMENTE

INSCRIPTO EN EL REGISTRO DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES CON EL NRO. 1190

**PELLEGRINI S.A. GERENTE DE FONDOS
COMUNES DE INVERSIÓN
SOCIEDAD GERENTE
REGISTRO CNV N° 17**

**BANCO
DE VALORES S.A.
SOCIEDAD DEPOSITARIA
REGISTRO CNV N° 6**

REGLAMENTO DE GESTIÓN

**PELLEGRINI I
FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**

**OFERTA PÚBLICA
CUOTAPARTES DE COPROPIEDAD DESDE V/N \$ 2.000.000.000
HASTA V/N DE \$ 10.000.000.000**

TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES
POR RESOLUCIONES NRO. RESFC-2021-21046-APN-DIR# CNV Y RESFC-2021-21155-APN-DIR# CNV DE FECHAS 25 DE MARZO DE 2021 Y 20 DE MAYO DE 2021 RESPECTIVAMENTE

INSCRIPTO EN EL REGISTRO DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES CON EL NRO. 1190

Índice

CAPÍTULO 1: DEFINICIONES	3
CAPÍTULO 2: DENOMINACIÓN DEL FONDO. ÓRGANOS Y PLAZOS.....	4
CAPÍTULO 3: CANTIDAD DE CUOTAPARTES. MONTO MÁXIMO DE EMISIÓN. MONEDA DEL FONDO. CONDICIONES PARA LA CREACIÓN DEL FONDO	4
CAPÍTULO 4: OBJETIVO Y POLÍTICA DE INVERSIÓN. PLAN DE INVERSIÓN. PAUTA DE ELEGIBILIDAD	5
CAPÍTULO 5: PATRIMONIO DEL FONDO: CARACTERÍSTICAS DE LOS ACTIVOS. INVERSIONES TRANSITORIAS. DERIVADOS. POSIBILIDAD DE ENDEUDAMIENTO. PERÍODO DE FORMACIÓN. VALUACIÓN DE ACTIVOS.	8
CAPÍTULO 6: INVERSIONES TRANSITORIAS. DISPONIBILIDADES	10
CAPÍTULO 7: LAS CUOTAPARTES: DERECHOS QUE OTORGAN. SUSCRIPCIÓN E INTEGRACIÓN. FORMA DE EMISIÓN. VALUACIÓN. EMISIÓN POR TRAMOS	12
CAPÍTULO 8: FUNCIONES DE LA SOCIEDAD GERENTE. REEMPLAZO. RESPONSABILIDAD	14
CAPÍTULO 9: FUNCIONES DE LA SOCIEDAD DEPOSITARIA. REEMPLAZO. RESPONSABILIDAD	15
CAPÍTULO 10: HONORARIOS Y GASTOS A CARGO DEL FONDO	16
CAPÍTULO 11: LIQUIDACIÓN DEL FONDO: PROCEDIMIENTO Y PLAZO.....	18
CAPÍTULO 12: ASPECTOS CONTABLES Y RÉGIMEN INFORMATIVO.....	20
CAPÍTULO 13: RÉGIMEN DE UTILIDADES DEL FONDO	21
CAPÍTULO 14: RÉGIMEN DE ASAMBLEAS DE CUOTAPARTISTAS.....	21
CAPÍTULO 15: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.....	23
CAPÍTULO 16: RIESGOS, RESPONSABILIDADES Y OTROS TEMAS	23

CAPÍTULO 1: DEFINICIONES

Los términos que a continuación se definen tendrán en este Reglamento el significado que se les asigna en este Capítulo, tanto para su acepción singular como plural, como para –cuando corresponda– el género femenino o masculino.

- **Activos Autorizados:** son los mencionados en el Capítulo 5, Sección 1 y Capítulo 6, Secciones 1 y 2 del Reglamento.
- **Activos Específicos:** son los Activos Autorizados que constituyen el objeto especial del Fondo, según se indica en el Capítulo 5, Sección 1 del Reglamento.
- **Agentes Colocadores:** son los agentes de liquidación y compensación y/o agentes de negociación registrados en la CNV que actuarán como colocadores de las Cuotapartes.
- **Agente Colocador Principal:** es Banco de Valores S.A.
- **Agente Depositario Central de Valores Negociables:** es Caja de Valores S.A.
- **AIF:** es la Autopista de Información Financiera administrada por la CNV.
- **Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas:** es el mecanismo previsto en el Reglamento para que los Cuotapartistas adopten ciertas decisiones, indicadas en el Capítulo 14, Sección 3 del Reglamento.
- **Asamblea Ordinaria de Cuotapartistas:** es el mecanismo previsto en el Reglamento para que los Cuotapartistas adopten ciertas decisiones, indicadas en el Capítulo 14, Sección 2 del Reglamento.
- **Asambleas:** se refiere, indistintamente, a la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas y/o a la Asamblea Ordinaria de Cuotapartistas.
- **Auditor Técnico:** es la persona humana o jurídica designada por la Sociedad Gerente, con las funciones previstas en el Capítulo 16, Sección 7 del Reglamento.
- **BCRA:** es el Banco Central de la República Argentina.
- **BYMA:** Bolsas y Mercados Argentinos S.A.
- **CNV:** es la Comisión Nacional de Valores.
- **Comité de Inversiones:** es un comité que analizará cuestiones vinculadas con la adquisición, inversión, seguimiento o enajenación de Activos Específicos, que la Sociedad Gerente establecerá conforme con lo previsto en el Capítulo 16, Sección 6 del Reglamento.
- **Cuotapartes o Cuotapartes de Copropiedad:** son valores negociables que representan derechos de participación proporcionales sobre el patrimonio neto del Fondo.
- **Cuotapartistas:** son los titulares de las Cuotapartes, sea por su adquisición originaria o posterior, a título singular o universal.
- **Fondo:** es PELLEGRINI I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO, o indistintamente PELLEGRINI I FCICI.
- **Inversiones Transitorias:** son los activos financieros y liquidez previstos en el Capítulo 6, Sección 1 del Reglamento.
- **Inversor Calificado:** son los inversores calificados definidos en las Normas.
- **Ley FCI:** es el texto actualizado de la ley 24.083.
- **Mercados Autorizados:** son los mercados autorizados por la CNV.
- **Normas:** es el texto actualizado de las Normas de la Comisión Nacional de Valores (N.T. 2013).

- **Organizador de la Colocación:** es Banco de Valores S.A.
- **Organizador de la Emisión:** es Banco de Valores S.A.
- **Período de Formación de Activos Específicos:** es el plazo para que las inversiones del Fondo cumplan con la especificidad prevista en el Reglamento, según se establece en el Capítulo 5, Sección 4 del Reglamento.
- **Plan de Inversión:** son los lineamientos previstos para las inversiones en Activos Específicos, y en particular sobre los Proyectos Inmobiliarios, indicados en el Capítulo 4, Sección 3 del Reglamento.
- **Prospecto:** es el documento mediante el cual se realiza la oferta pública de las Cuotapartes, del que es parte el Reglamento, incluyendo sus actualizaciones, suplementos o modificaciones.
- **Proyectos Inmobiliarios:** significa proyectos de desarrollos inmobiliarios para viviendas sociales y sectores de ingresos medios y bajos, en los términos del art. 206 de la Ley 27.440 y sus normas reglamentarias.
- **Reglamento:** es el presente Reglamento de Gestión del Fondo (y sus modificaciones autorizadas por la CNV o resueltas por la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas), suscripto por la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria y al que los Cuotapartistas adhieren de pleno derecho al adquirir o suscribir Cuotapartes.
- **Reporte de Uso de Fondos y Beneficios Sociales:** es el informe previsto en el Capítulo 7, Sección 11.2. del Reglamento.
- **Revisor Externo:** es Fix Scr.
- **Sociedad Depositaria:** es Banco de Valores S.A., con domicilio en jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El sitio web de la Sociedad Depositaria: www.bancodevalores.com.
- **Sociedad Gerente:** es Pellegrini S.A. Gerente de Fondos Comunes de Inversión, con domicilio en jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El sitio web de la Sociedad Gerente: www.pellegrinifci.com.ar.

CAPÍTULO 2: DENOMINACIÓN DEL FONDO. ÓRGANOS Y PLAZOS

1. **DENOMINACIÓN DEL FONDO:** PELLEGRINI I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO, o indistintamente, PELLEGRINI I FCICI.
2. **SOCIEDAD GERENTE:** Pellegrini S.A. Gerente de Fondos Comunes de Inversión.
3. **SOCIEDAD DEPOSITARIA:** Banco de Valores S.A.
4. **PLAZO DE DURACIÓN DEL FONDO:** el Fondo tiene un plazo de duración de diez (10) años contados desde la fecha de liquidación, integración y emisión. El plazo podrá prorrogarse por decisión de la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas, según lo previsto en el Capítulo 14, Sección 3 del Reglamento.
5. **LIQUIDACIÓN DEL FONDO AL VENCIMIENTO DEL PLAZO DE DURACIÓN:** la liquidación del Fondo y el proceso de realización de activos se regula en el Capítulo 11 del Reglamento.

CAPÍTULO 3: CANTIDAD DE CUOTAPARTES. MONTO MÁXIMO DE EMISIÓN. MONEDA DEL FONDO. CONDICIONES PARA LA CREACIÓN DEL FONDO

1. **CANTIDAD DE CUOTAPARTES:** la cantidad de Cuotapartes del Fondo será la que se suscriba en cada uno de los tramos de emisión a ser determinados por la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria, pudiendo aumentarse la cantidad de Cuotapartes del Fondo en cada tramo, siempre dentro del monto máximo del Fondo de \$ 10.000.000.000 (pesos diez mil millones).
2. **MONTO MÍNIMO DE EMISIÓN:** \$ 2.000.000.000 (pesos dos mil millones).
3. **MONTO MÁXIMO DE EMISIÓN:** hasta \$ 10.000.000.000 (pesos diez mil millones).
4. **MONEDA DEL FONDO:** es el Peso de la República Argentina o la moneda de curso legal que en el futuro lo reemplace.
5. **CONDICIONES PARA LA CREACIÓN DEL FONDO:** la creación del Fondo y, en consecuencia, la emisión de las Cuotapartes queda sujeta al cumplimiento de la totalidad de las siguientes condiciones: (i) la suscripción e integración, en la fecha de liquidación, integración y emisión de por lo menos \$ 2.000.000.000 (pesos dos mil millones); (ii) la vigencia de la autorización de oferta pública por parte de la CNV; (iii) la vigencia de la autorización de negociación para las Cuotapartes por parte de un Mercado Autorizado; y (iv) el cumplimiento de los requisitos de dispersión establecidos en el artículo 206 de la Ley 27.440: mínimo de 20 (veinte) inversores y que ningún inversor tenga un porcentaje superior al 25% del Fondo (esto es, del total de Cuotapartes).

CAPÍTULO 4: OBJETIVO Y POLÍTICA DE INVERSIÓN. PLAN DE INVERSIÓN. PAUTA DE ELEGIBILIDAD

1. **OBJETIVOS DE INVERSIÓN:** el Fondo tiene como objeto especial la inversión en activos de naturaleza inmobiliaria (Activos Específicos) previstos en el art. 206 de la Ley 27.440 y sus normas reglamentarias: (i) proyectos inmobiliarios de desarrollo de viviendas sociales y para sectores de ingresos medios y bajos; (ii) créditos hipotecarios; y/o (iii) valores negociables cuyo pago esté garantizado por créditos hipotecarios. Los Proyectos Inmobiliarios se definirán por la Sociedad Gerente (con la participación previa del Comité de Inversión) en el futuro en el marco del Plan de Inversión. El objetivo de la administración del Fondo será obtener la apreciación del valor del patrimonio del Fondo, principalmente mediante la inversión en Activos Específicos y su posterior administración y/o enajenación, o en su caso, la renta derivada de los Activos Específicos. Conforme el art. 10 del Decreto 382/2019, al menos el 75% de las inversiones del Fondo deben estar integradas por Activos Específicos (según la enumeración del art. 206 de la Ley 27.440 y sus normas reglamentarias – Ver Capítulo I del Prospecto para información adicional).
2. **POLÍTICA DE INVERSIÓN:** la Sociedad Gerente procurará lograr los mejores resultados identificando oportunidades de inversión en Activos Específicos, con las pautas de elegibilidad que se indican en el Reglamento y en el Prospecto, considerando en todos los casos las limitaciones seguidas del art. 206 de la Ley 27.440 y sus normas reglamentarias.
3. **PLAN DE INVERSIÓN Y PAUTAS DE ELEGIBILIDAD:** las inversiones estarán siempre limitadas por las pautas determinadas por el art. 206 de la Ley 27.440 y sus normas reglamentarias. Se remite al Capítulo I del Prospecto para la descripción de la normativa aplicable. Todas las pautas que se mencionan a continuación tienen implícita la necesidad del cumplimiento de la normativa especial indicada. En el marco de los objetivos de inversión indicados en la Sección 1 precedente, el Fondo tendrá como objetivo

principal la inversión en los Activos Específicos, teniendo en consideración los siguientes parámetros:

- 3.1. Los Proyectos Inmobiliarios se ubicarán en áreas urbanas o semiurbanas, en cualquier lugar dentro de la República Argentina.
- 3.2. Los Proyectos Inmobiliarios deberán contar con una tipología correspondiente a la siguiente descripción: conjuntos que podrán o no estar divididos en secciones de diferentes alturas. Podrán o no tener volumetría escalonada. Podrán contar con sectores comunes. Se podrán tener diferentes tipologías de plantas con diferentes características.
- 3.3. Los Proyectos Inmobiliarios vinculados a vivienda estarán dirigidos a sectores de ingresos bajos o medios, en el marco de lo establecido por el art. 206 de la Ley 27.440 y sus normas reglamentarias.
- 3.4. Los Proyectos Inmobiliarios podrán ser financiados por el Fondo hasta el ochenta por ciento (80%) del monto total del Proyecto Inmobiliario. Sólo se participará en Proyectos Inmobiliarios que, al momento de la primera inversión del Fondo, tengan un avance de al menos el veinte por ciento (20%). Al analizar la inversión en los Proyectos Inmobiliarios, la Sociedad Gerente considerará, en su caso, las posibilidades de financiamiento adicional a las inversiones del Fondo, de modo de reducir el riesgo de no terminación del Proyecto Inmobiliario -sin perjuicio de la posibilidad de endeudamiento autorizada por el Reglamento-, o la previsión de salvaguardas contractuales en beneficio del Fondo en la documentación de las inversiones (por ejemplo, derechos de información, pagos contra avances de obra, o rescisión anticipada).
- 3.5. La participación en los Proyectos Inmobiliarios podrá realizarse mediante la adquisición de manera directa de inmuebles, o mediante la inversión en sociedades u otras estructuras jurídicas en los términos que autoricen las Normas y en tanto resulten compatibles con lo previsto por el art. 206 de la Ley 27.440, con destino a su futura enajenación, o su alquiler y posterior enajenación. En los supuestos de inversión indirecta, la misma se realizará, conforme lo exigen las Normas, mediante un vehículo exclusivo o bien con instrumentos que cuenten con garantías reales y/o mecanismos de control sobre la afectación exclusiva de los fondos al proyecto elegible.
- 3.6. Asimismo, las inversiones del Fondo en los Proyectos Inmobiliarios podrán efectuarse mediante el otorgamiento de créditos con destino exclusivo a la terminación del Proyecto Inmobiliario, con la existencia de garantías reales y siempre que resulten compatibles con lo previsto por el art. 206 de la Ley 27.440. En este caso, se deberá contar con garantías reales y/o mecanismos de control sobre la afectación exclusiva de los fondos al proyecto elegible.
- 3.7. Las inversiones del Fondo en los Proyectos Inmobiliarios se realizarán previo estudio de los títulos de propiedad correspondientes y se requerirán informes de dominio, de inhibición de bienes, para la determinación de deudas de cualquier tipo, conforme las prácticas de mercado, en todos los casos con la opinión previa del Comité de Inversiones.
- 3.8. Adicionalmente, se realizará una auditoría (*due diligence*) en caso de adquisición de acciones en sociedades anónimas o participaciones en fideicomisos, conforme las prácticas de mercado y se considerará la opinión del Comité de Inversiones.

3.9. En el caso de que el Activo Específico sean créditos hipotecarios, se cumplirá también con lo indicado en la Sección 3.6. precedente, incluyendo la obligatoriedad de contar con garantías reales y/o mecanismos de control sobre la afectación exclusiva de los fondos al proyecto elegible.

3.10. La inversión en valores negociables cuyo pago esté garantizado por créditos hipotecarios sólo podrá realizarse respecto de valores negociables con autorización vigente de oferta pública y negociación autorizada en Mercados Autorizados.

3.11. El Plan de Inversión se ejecutará de manera continuada durante la vigencia del Fondo, pudiendo realizarse adquisiciones y enajenaciones de Activos Específicos. Sin perjuicio de lo indicado, la Sociedad Gerente orientará las decisiones de inversión y desinversión considerando la cercanía de la finalización del plazo de vigencia del Fondo, y la necesidad de la liquidación de los Activos Específicos a efectos de realizar los pagos correspondientes a los Cuotapartistas en oportunidad de la liquidación del Fondo, siempre en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 206 de la ley 27.440 y sus normas reglamentarias. Las decisiones de desinversión indicadas no configuran el supuesto de liquidación anticipada previsto en la Sección 2 del Capítulo 11 del Reglamento. Sin perjuicio de lo mencionado, deberá tenerse en cuenta lo establecido en el Capítulo 5, Sección 4.4., en especial el plazo de reinversión allí establecido.

3.12. El Fondo contratará pequeñas y medianas empresas ("PyMEs") para el cumplimiento del Plan de Inversión, lo cual dichas empresas deberán acreditar mediante la presentación del certificado que acredite dicha condición emanado por autoridad gubernamental competente. Adicionalmente, la inversión en Activos Específicos con la participación de una PyMEs será informado mediante Hecho Relevante.

4. PAUTAS ADICIONALES DE INVERSIÓN Y PAUTAS DE DIVERSIFICACIÓN: la Sociedad Gerente invertirá en Proyectos Inmobiliarios considerando las siguientes pautas:

- 4.1. Por Proyecto Inmobiliario: 50% (cincuenta por ciento) del patrimonio neto del Fondo.
- 4.2. Por deudor en el caso de créditos hipotecarios: 20% (veinte por ciento) del patrimonio neto del Fondo.
- 4.3. Por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de los Proyectos Inmobiliarios deberán estar ubicados en centros urbanos de más de 500.000 habitantes.

Las limitaciones indicadas no aplicarán en el caso de inversiones en valores negociables con autorización vigente de oferta pública y negociación autorizada en Mercados Autorizados.

En el supuesto de inversión en instrumentos sin oferta pública, la Sociedad Gerente controlará el cumplimiento de las pautas de diversificación precedentes, como así también la determinación de la garantía real y/o mecanismos de control sobre la afectación exclusiva de los fondos al proyecto.

CAPÍTULO 5: PATRIMONIO DEL FONDO: CARACTERÍSTICAS DE LOS ACTIVOS. INVERSIONES TRANSITORIAS. DERIVADOS. POSIBILIDAD DE ENDEUDAMIENTO. PERÍODO DE FORMACIÓN. VALUACIÓN DE ACTIVOS.

- 1. ACTIVOS ESPECÍFICOS:** conforme el art. 10 del Decreto 382/2019, al menos el 75% de las inversiones del Fondo deben estar integradas por Activos Específicos (según la enumeración del art. 206 de la Ley 27.440 y sus normas reglamentarias – Ver Capítulo I del Prospecto). Los Activos Específicos deberán estar situados, constituidos, emitidos y/o radicados en la Argentina. Se consideran en particular Activos Específicos:
 - 1.1. Derechos reales sobre inmuebles.
 - 1.2. Derechos personales relacionados con inmuebles, que sirvan de título para la adquisición de derechos reales, o que permitan el aprovechamiento económico de un inmueble.
 - 1.3. Participación como fiduciante, beneficiario y/o fideicomisario en fideicomisos inmobiliarios con o sin oferta pública.
 - 1.4. Acciones de sociedades anónimas, valores fiduciarios, obligaciones negociables, valores de corto plazo y/o cualquier otro título valor (incluyendo valores negociables garantizados por créditos hipotecarios), sin oferta pública (excepto para los valores negociables garantizados por créditos hipotecarios), destinado a financiar la actividad de adquisición, administración y enajenación de Proyectos Inmobiliarios.
 - 1.5. Derechos de crédito relacionados con la adquisición, el financiamiento o la enajenación total o parcial de inmuebles.

En los supuestos de inversión indirecta (incluyendo, de modo enunciativo, lo previsto en 1.4. precedente), la misma se realizará mediante un vehículo exclusivo o bien con instrumentos que cuenten con garantías reales y/o mecanismos de control sobre la afectación exclusiva de los fondos al proyecto elegible.

En cuanto resulte pertinente, las inversiones en créditos requerirán el cumplimiento del régimen informativo establecido por las Normas.

A los efectos de la realización de las inversiones en Activos Específicos y la ejecución del Plan de Inversión, el Fondo (mediante la actuación de la Sociedad Gerente y/o la Sociedad Depositaria, según corresponda), tendrá plena capacidad para celebrar cualquier acto jurídico que sea necesario o conveniente para la ejecución del Plan de Inversión y la adquisición o gestión de los Proyectos Inmobiliarios, sin más limitaciones que las que se sigan de disposiciones legales de aplicación general, el Prospecto o el Reglamento. Lo indicado incluye: (i) adquirir y enajenar derechos reales sobre bienes inmuebles propios y/o de terceros; (ii) celebrar contratos de locación, usufructo o leasing; (iii) adquirir bienes inmuebles en subastas judiciales; (iv) afectar bienes inmuebles a reformas, subdivisión y/o construcciones nuevas; (v) celebrar todos los contratos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios sobre bienes inmuebles propios y/o de terceros, incluyendo, entre otros, a empresas constructoras, desarrolladores, o intermediarios en la comercialización; (vi) adquirir y enajenar acciones de sociedades anónimas sin oferta pública; (vii) actuar en fideicomisos ordinarios o financieros sin oferta pública como beneficiario, fiduciante, o fideicomisario; (viii) pedir tasaciones. Los actos jurídicos pertinentes a lo indicado serán realizados por la Sociedad Gerente, de acuerdo con la normativa vigente, sin perjuicio de los casos que se requiera el asentimiento expreso de la

Sociedad Depositaria, para los casos que importen actos de adquisición, disposición y/o constitución de gravámenes sobre los Activos Específicos.

No podrán adquirirse activos de titularidad de empresas vinculadas a la Sociedad Gerente, la Sociedad Depositaria ni un desarrollador vinculado a la Sociedad Gerente o la Sociedad Depositaria (entendiéndose por vinculación la pertenencia al mismo grupo económico). En caso de que se adquieran activos cuya titularidad sea del desarrollador contratado para dicho proyecto, siendo el desarrollador un tercero no vinculado a la Sociedad Gerente y Sociedad Depositaria, la decisión de incorporar los activos será tomada por la Sociedad Gerente con la opinión del Comité de Inversiones (y si el desarrollador fuere parte del Comité de Inversiones, deberá abstenerse de votar en este supuesto). La decisión se basará en la información elaborada a tal fin y sustentada con al menos dos tasaciones, las que deberán ser realizadas por profesionales independientes reconocidos en el sector inmobiliario designados por la Sociedad Gerente.

2. **OPERACIONES CON DERIVADOS:** el Fondo podrá realizar operaciones con instrumentos financieros derivados con finalidad de cobertura hasta el límite que permitan las Normas, debiendo la Sociedad Gerente disponer de los medios y experiencia necesarios para llevar a cabo esas operaciones.
3. **POSIBILIDAD DE ENDEUDAMIENTO:** la Sociedad Gerente podrá contraer deuda en representación del Fondo en operaciones vinculadas con la ejecución del Plan de Inversión, las que podrán garantizarse con garantías reales, fiduciarias o personales, según lo resuelva la Sociedad Gerente. Las condiciones contractuales de la asistencia crediticia, y de toda otra documentación por la cual pudieran generarse obligaciones con cargo al patrimonio del Fondo, deberán indicar claramente que la financiación no tiene ninguna garantía ajena al patrimonio del Fondo, no pudiendo el acreedor en ningún caso reclamar saldos insolutos contra los Cuotapartistas, la Sociedad Gerente o la Sociedad Depositaria. El endeudamiento no podrá superar el 100% (cien por ciento) del patrimonio neto del Fondo, considerando el último estado contable al momento de celebrarse la operación de crédito.
4. **PERÍODO DE FORMACIÓN DE ACTIVOS ESPECÍFICOS:** el inicio de operaciones del Fondo y la inversión en Activos Específicos requiere plazos para la evaluación, adquisición y ejecución de decisiones que no pueden realizarse de manera inmediata. Lo mismo ocurre en el supuesto de emisión de nuevos tramos. Asimismo, la enajenación de Activos Específicos puede también involucrar plazos para la readquisición de Activos Específicos. La Sociedad Gerente prevé una ejecución escalonada del Plan de Inversión, de forma tal de completar la totalidad de las inversiones requeridas hacia el final del quinto año de vigencia del Fondo. En particular, se prevé cumplir anualmente con el siguiente porcentaje: primer año 25%; segundo año 25%; tercer año 25%; cuarto año 15% y quinto año 10%. La Sociedad Gerente adecuará la ejecución del Plan de Inversión a las previsiones de las Normas, que establecen lo siguiente:
 - 4.1. Cuando el objeto de inversión corresponda a desarrollos inmobiliarios para viviendas sociales y sectores de ingresos medios y bajos, se deberá dar inicio de ejecución a las inversiones correspondientes al objeto específico en un plazo que no podrá superar los 365 días corridos desde la fecha de emisión de las Cuotapartes. Se entenderá por inicio de ejecución a todo acto que implique la aplicación de al menos un 25% de los fondos resultantes de la colocación en, sin que la enumeración resulte taxativa, algunas de las siguientes acciones: adquisición de terrenos y/o de

- inmuebles, inicio de trámites administrativos de permisos de obra, compra de materiales, inicio de desarrollo del proyecto. El plazo máximo para la adecuación de las inversiones, de acuerdo con el porcentaje mínimo de inversión indicado en el segundo párrafo del artículo 10 del Decreto 382/2019, no podrá exceder la mitad del plazo de duración del Fondo (con lo cual el plazo máximo resulta en este caso 5 años).
- 4.2. Cuando el objeto de inversión corresponda los demás destinos autorizados (créditos hipotecarios y/o valores hipotecarios), la integración total de las inversiones, conforme el porcentaje mínimo previsto en el artículo 10 del Decreto 382/2019, no podrá exceder los 180 días corridos desde la fecha de emisión. Dicho período podrá ser prorrogado por un plazo igual o menor, por única vez, debiendo ser comunicada la decisión mediante Hecho Relevante, por la Sociedad Gerente y con los fundamentos correspondientes.
 - 4.3. Cuando se enajenaren activos computables, una vez que se hubiere cumplido con el porcentaje establecido por el artículo 10 del Decreto 382/2019, deberá realizarse en un plazo de 365 días corridos la reinversión de los fondos obtenidos por dicha enajenación en activos específicos.
 - 4.4. Los incumplimientos sobrevivientes al porcentaje mínimo de inversión, previsto en el artículo 10 del Decreto 382/2019, deberán ser comunicados mediante Hecho Relevante y subsanados en el plazo de 365 días corridos desde su configuración. En la misma comunicación, se deberán describir las causas del incumplimiento, junto con un plan y cronograma de adecuación que comprenda la afectación de los fondos disponibles al efectivo desarrollo de los proyectos de inversión planteado
 - 4.5. De ser subsanado el incumplimiento, dicha circunstancia deberá ser informada mediante Hecho Relevante. Si los incumplimientos no fueren subsanados en los plazos indicados precedentemente, la Sociedad Gerente deberá comunicar dicha circunstancia como Hecho Relevante y proceder a la convocatoria de la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas, a los fines de someter a su consideración la liquidación del Fondo o la continuación del mismo sin el régimen particular del art. 206 de la Ley 27.440 (y en este último caso, se deberán presentar los documentos adaptados a las nuevas circunstancias dentro de los 30 días corridos de la decisión asamblearia).
- 5. VALUACIÓN DE LOS ACTIVOS AUTORIZADOS Y ESTADOS CONTABLES:** la Sociedad Gerente elaborará la valuación de los Activos Autorizados y los estados financieros del Fondo aplicando las normas contables emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) y aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.), con excepción de las normas contenidas en la Resolución Técnica N° 26 "Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad".

CAPÍTULO 6: INVERSIONES TRANSITORIAS. DISPONIBILIDADES

1. **INVERSIONES TRANSITORIAS:** el Fondo podrá realizar Inversiones Transitorias durante el Período de Formación de Activos Específicos y en todo momento fuera de dicho período siempre que se cumpla con la especificidad del objeto de inversión del Fondo (Capítulo 5, Sección 4 del Reglamento). Se consideran Inversiones Transitorias: (i) cédulas y letras hipotecarias que no califiquen como Activos Específicos; (ii) obligaciones negociables; (iii) valores representativos de deuda de fideicomisos financieros; (iv) valores de corto plazo y pagarés emitidos de acuerdo con las Normas; (v) títulos de deuda pública nacional, provincial y municipal, letras del tesoro, y títulos emitidos por otros entes u organismos, descentralizados o autárquicos (incluyendo instrumentos emitidos por el BCRA), pertenecientes al sector público, cumpliendo en su caso con las reglamentaciones pertinentes; (vi) cuentas a la vista (distintas de la Sociedad Depositaria); (vii) cheques de pago diferido, letras de cambio y facturas de crédito electrónica negociables en Mercados Autorizados; (viii) depósitos a plazo fijo en entidades financieras autorizadas por el BCRA (distintas de la Sociedad Depositaria); (ix) inversiones a plazo emitidas por entidades financieras autorizadas por el BCRA (distintas de la Sociedad Depositaria) en virtud de la Comunicación “A” 2482, sus modificatorias o normas que la complementen o reemplacen; y (x) operaciones activas de pase o cauciones admitiéndose la tenencia transitoria de los valores negociables afectados a estas operaciones, y operaciones de préstamo de valores negociables, como prestamistas o colocadores, sobre los valores negociables que compongan la cartera del Fondo y que cuenten con oferta pública autorizada y negociación en la República Argentina. Será responsabilidad de la Sociedad Gerente que la determinación de la elección de Inversiones Transitorias durante el Período de Formación de Activos Específicos corresponda a activos cuyas características de liquidez permitan su enajenación antes o simultáneamente con la finalización de dicho período. Las Inversiones Transitorias serán realizadas de tal manera de que no resulten inconsistentes con los objetivos de sustentabilidad del Fondo.
2. **DISPONIBILIDADES:** la totalidad de las disponibilidades que no sean necesarias para la ejecución del Plan de Inversión podrá mantenerse como disponibilidades en cuentas corrientes bancarias abiertas en entidades financieras supervisadas por el BCRA (distintas de la Sociedad Depositaria), tanto en Dólares Estadounidenses como en Pesos de la República Argentina, o en cuotapartes de fondos comunes de inversión encuadrados en el art. 4 inciso b) de la Sección II, del Capítulo II del Título V de las Normas, siempre que no sean administrados por la Sociedad Gerente. El mantenimiento de disponibilidades en moneda extranjera se hará con fines transaccionales, y vinculados con la adquisición o enajenación de Activos Específicos. En cualquier momento de la vigencia del Fondo en caso de que la Sociedad Gerente así lo decida en miras de la protección de los intereses de los Cuotapartistas, ante un contexto adverso en el mercado financiero o situación económica potencialmente negativa para los intereses del Fondo, será aplicable lo dispuesto en la oración precedente. En la Sociedad Depositaria podrán mantenerse saldos necesarios para fines transaccionales, conforme lo autorizan las Normas, y cumpliendo con las previsiones correspondientes. Si las Normas establecieran en el futuro limitaciones a las disponibilidades, se aplicarán al Fondo sin necesidad de modificación del Reglamento.
3. **MERCADOS EN LOS QUE SE REALIZARÁN OPERACIONES SOBRE VALORES NEGOCIABLES:** las operaciones sobre valores negociables (excluyendo las

cuotapartes de fondos comunes de inversión abiertos) se realizarán exclusivamente en Mercados Autorizados.

CAPÍTULO 7: LAS CUOTAPARTES: DERECHOS QUE OTORGAN. SUSCRIPCIÓN E INTEGRACIÓN. FORMA DE EMISIÓN. VALUACIÓN. EMISIÓN POR TRAMOS

- 1. CUOTAPARTES DE COPROPIEDAD:** el Fondo emitirá una única clase de Cuotapartes de Copropiedad, las que otorgan un derecho a una participación proporcional a su valor nominal integrado sobre el patrimonio neto del Fondo.
- 2. CONDICIONES DE EMISIÓN DE LAS CUOTAPARTES:**
Derechos políticos: 1 voto por Cuotaparte, con igual derecho de voto.
Derechos económicos: (i) podrán percibir utilidades líquidas y realizadas en los casos que lo determine la Sociedad Gerente, lo autoricen las Normas y dicha distribución no afecte el encuadramiento del Fondo en el art. 206 de la Ley 27.440; y (ii) su participación en la liquidación del Fondo.
- 3. COLOCACIÓN Y SUSCRIPCIÓN:** la colocación de las Cuotapartes será realizada por oferta pública mediante el procedimiento establecido en el Prospecto y de conformidad con lo establecido en las Normas para la modalidad adoptada. Las disposiciones específicas de la colocación serán informadas en el Prospecto y en los avisos correspondientes.
- 4. INVERSORES CALIFICADOS:** las Cuotapartes solo podrán ser suscriptas por Inversores Calificados, siempre cumpliendo con las reglas de dispersión mínima establecidas en las Normas y en el art. 206 de la Ley 27.440.
- 5. INTEGRACIÓN DE LA SUSCRIPCIÓN:** las Cuotapartes deberán ser integradas en su totalidad en la fecha de su liquidación y emisión, en Pesos. No se permite la integración diferida de las Cuotapartes.
- 6. MONEDA DE INTEGRACIÓN:** la integración de la suscripción será realizada exclusivamente en Pesos.
- 7. FORMA DE EMISIÓN DE LAS CUOTAPARTES:** las Cuotapartes serán representadas mediante certificados globales, y se emitirán según las condiciones de emisión y suscripción determinadas en el Prospecto y en lo pertinente, en el aviso de suscripción. Su registro será llevado por el Agente Depositario Central de Valores Negociables. En ocasión de la emisión de nuevos tramos, oportunamente, se reemplazarán los certificados globales.
- 8. AUSENCIA DEL REGISTRO DE LA CUOTAPARTES. PÉRDIDA, DESTRUCCIÓN O INUTILIZACIÓN DE LOS CERTIFICADOS GLOBALES:** en el caso de robo, destrucción o inutilización de los certificados globales y/o del sistema de registro del Agente Depositario Central de Valores Negociables, se aplicará el régimen previsto en el Libro Tercero, Título V, Capítulo 6º, Sección 4º (“Deterioro, sustracción, pérdida y destrucción de títulos valores o de sus registros”) del Código Civil y Comercial de la Nación.
- 9. VALUACIÓN DE LAS CUOTAPARTES:** la valuación de las Cuotapartes se determinará en oportunidad de la presentación de los estados contables requeridos por las Normas.
- 10. EMISIÓN POR TRAMOS:** en el caso de existir remanente en la colocación de las Cuotapartes, la Sociedad Gerente podrá disponer la emisión de nuevos tramos, cumpliendo con los procedimientos establecidos por las Normas. La Sociedad Gerente

podrá en cualquier momento decidir el aumento de la cantidad de Cuotapartes del Fondo mediante la apertura de nuevos tramos de suscripción dentro del máximo indicado. A tales efectos, se informará a los Cuotapartistas y a la CNV, a fin de la obtención de la correspondiente autorización por parte dicho Organismo.

Al adherir de pleno derecho al Reglamento los Cuotapartistas expresamente consienten en que el Fondo pueda emitir nuevas Cuotapartes, siempre dentro del monto máximo de emisión establecido.

La Sociedad Gerente deberá otorgar un derecho preferente a los Cuotapartistas existentes al momento de la apertura de un nuevo período de suscripción para que suscriban nuevas Cuotapartes en proporción a las Cuotapartes que posean. Dicho derecho será para los Cuotapartistas renunciable y transferible, circunstancia que será comunicada a la Sociedad Gerente través del sistema de Caja de Valores S.A. y de los diversos agentes del mercado, sin necesidad de notificación fehaciente del Cuotapartista a la Sociedad Gerente. Asimismo, será de aplicación el derecho de acrecer para aquellos Cuotapartistas que así lo desearan.

La Sociedad Gerente procederá al ofrecimiento a los Cuotapartistas mediante la publicación del prospecto de emisión actualizado y del correspondiente aviso de suscripción en la AIF y en los sistemas de información de los mercados en los que listen las Cuotapartes. Los Cuotapartistas podrán ejercer su derecho de opción dentro del plazo fijado por la Sociedad Gerente computable a la publicación del citado aviso. La adjudicación de Cuotapartes se realizará en proporción a las Cuotapartes que posean los Cuotapartistas que ejercieran tal derecho. Una vez adjudicadas las Cuotapartes a los Cuotapartistas que ejercieran el derecho de suscripción preferente, y eventualmente el derecho de acrecer, las restantes Cuotapartes serán ofrecidas al público inversor mediante el procedimiento de colocación descrito en el prospecto de emisión que corresponda.

A los fines de la determinación del precio de colocación de las nuevas Cuotapartes, la Sociedad Gerente deberá contar con la opinión de una (1) evaluadora independiente que será presentada a la CNV juntamente con la solicitud de autorización de oferta pública y puesta a difusión en la AIF y en los sistemas habituales de difusión de los mercados donde se negocien las Cuotapartes.

Corresponderá a la Sociedad Gerente verificar que los requisitos de dispersión previstos en las Normas no sean excedidos consecuencia del ejercicio del derecho de suscripción preferente y, eventualmente, del derecho de acrecer.

Todas las Cuotapartes que se emitan durante el plazo de vigencia del Fondo conformarán un único fondo común de inversión cuyo patrimonio pertenecerá a los Cuotapartistas que suscriban y/o adquieran Cuotapartes, a los cuales se les reconocen derechos de copropiedad.

En el supuesto de adoptar el procedimiento simplificado reglamentado por las Normas, se deberá: (i) garantizar el ejercicio de derecho de suscripción preferente en los términos de lo establecido en el artículo 62 bis de la ley 26.831 y modificatorias, y (ii) cumplir con los plazos mínimos de difusión y de licitación previstos en las Normas.

11. CUOTAPARTES COMO VALORES NEGOCIABLES SOCIALES:

- 11.1. Destino de los fondos: los fondos obtenidos de la colocación de las Cuotapartes serán destinadas, en los términos del Capítulo 4, a la inversión para el desarrollo de vivienda asequible. Los

ingresos no destinados a Activos Específicos serán invertidos de tal manera que no resulten inconsistentes con los objetivos de sustentabilidad del Fondo. En el caso que por razones de fuerza mayor no se pudiera realizar la inversión destinada al desarrollo de vivienda asequible en las mismas categorías que describen los lineamientos y guías de CNV y BYMA, la Sociedad Gerente compromete sus mejores esfuerzos para realizar inversiones que persigan el mismo beneficio social.

- 11.2. Reporte de uso de fondos y beneficios sociales: La Sociedad Gerente deberá elaborar y remitir anualmente junto a los estados contables del Fondo, un informe (el "Reporte de Uso de Fondos y Beneficios Sociales") que contenga: (i) breve descripción de las inversiones del Fondo, incluyendo montos desembolsados, incluyendo (cuando sea posible) el porcentaje asignado a diferentes sectores elegibles y tipos de proyectos, y a la financiación y refinanciación; (ii) impacto esperado de las inversiones; (iii) indicadores de desempeño cualitativos y, cuando sea factible, medidas cuantitativas de desempeño del impacto de proyectos, que incluyan la cantidad de viviendas comprendidas, y; (iv) metodología y los supuestos subyacentes utilizados para preparar los indicadores de rendimiento y métricas.
- 11.3. Incumplimiento: en caso de que no fuera posible el cumplimiento de las obligaciones asumidas por la Sociedad Gerente en esta Sección, la misma deberá, dentro de los sesenta (60) días hábiles de producido el incumplimiento, convocar a una Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas para tratar dicho incumplimiento y el ajuste del Reglamento y el Prospecto.

CAPÍTULO 8: FUNCIONES DE LA SOCIEDAD GERENTE. REEMPLAZO. RESPONSABILIDAD

1. **ACTUACIÓN DE LA SOCIEDAD GERENTE:** la Sociedad Gerente administra el patrimonio del Fondo y representa los intereses colectivos de los Cuotapartistas, debiendo ajustar su actuar a normas de prudencia, y proceder con la diligencia de un buen hombre de negocios en el mejor interés del Fondo y exclusivo beneficio de los intereses colectivos de los Cuotapartistas, y priorizando en todos los casos dicho interés. La Sociedad Gerente administra el patrimonio del Fondo discrecionalmente, pero bajo las pautas establecidas en el Reglamento y en las Normas, ejecutando el Plan de Inversión. La Sociedad Gerente podrá actuar como tal en otros fondos comunes de inversión, similares o no al Fondo. La Sociedad Gerente también podrá convocar a asamblea. La Sociedad Gerente, con el alcance de sus deberes de diligencia previstos en la Ley FCI, verificará la contratación de seguros vinculados con los Proyectos Inmobiliarios.
2. **REPRESENTACIÓN:** la Sociedad Gerente ejerce la representación judicial o extrajudicial de los Cuotapartistas por cualquier asunto concerniente a sus intereses respecto del patrimonio del Fondo, sin que los Cuotapartistas puedan actuar de manera individual o colectiva en razón de la representación legal que corresponde a la Sociedad Gerente.

A tal fin, la Sociedad Gerente podrá designar apoderados con facultades suficientes para tomar las decisiones que, a criterio de la Sociedad Gerente, sean conducentes a la mejor protección de los intereses colectivos o derechos de los Cuotapartistas.

3. **CONTABILIDAD:** la Sociedad Gerente lleva la contabilidad del Fondo, registrando debidamente sus operaciones, confeccionando sus estados contables y determinando el valor del patrimonio neto y de las Cuotapartes de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, las Normas y el Reglamento.
4. **PUBLICACIONES:** la Sociedad Gerente realiza todas las publicaciones exigidas legalmente y debe cumplir con todos los requerimientos de información que solicite la CNV u otra autoridad competente.
5. **LIQUIDACIÓN DEL FONDO:** la Sociedad Gerente actuará como liquidador del Fondo juntamente con la Sociedad Depositaria, y percibirá durante este período la retribución pactada para el período ordinario de vigencia del Fondo.
6. **OPERACIONES CON ACTIVOS ESPECÍFICOS:** es competencia exclusiva de la Sociedad Gerente la elección y ejecución de las inversiones que correspondan a los Activos Específicos y las Inversiones Transitorias, sin participación ni responsabilidad de la Sociedad Depositaria, incluyendo la elaboración y ejecución del Plan de Inversión. Conforme lo autorizado por el art. 3 de la Ley FCI, la Sociedad Gerente realizará respecto de los Activos Específicos todos los actos de administración y disposición que sean necesarios en la ejecución del Plan de Inversión.
7. **CONTROL DE LA SOCIEDAD DEPOSITARIA:** la Sociedad Gerente controla la actuación de la Sociedad Depositaria exclusivamente con el alcance que determinan las Normas.
8. **RENUNCIA:** la Sociedad Gerente podrá renunciar a su función sustituyendo su mandato en otra sociedad habilitada para actuar como tal. En este supuesto, la renuncia y la designación de la sociedad gerente sustituta deberán ser aprobadas por la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas, debidamente convocada al efecto. Deberá preavisar a la Sociedad Depositaria con no menos de noventa (90) días corridos a la fecha de la renuncia. En este supuesto, la designación de la sociedad gerente sustituta deberá ser aprobada por la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas, debidamente convocada al efecto. La renuncia solo producirá efectos una vez que haya sido aprobada por la CNV y, hasta que ello no ocurra, la Sociedad Gerente permanecerá en sus funciones.
9. **RESPONSABILIDAD:** la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria son responsables, de manera individual y separada, de los perjuicios que pudieran ocasionarse a los Cuotapartistas por el incumplimiento de las obligaciones inherentes a cada una de ellas derivadas de la normativa aplicable, del Reglamento y del Prospecto. En ningún caso la Sociedad Gerente será responsable ante los Cuotapartistas por el incumplimiento de las obligaciones de la Sociedad Depositaria.

CAPÍTULO 9: FUNCIONES DE LA SOCIEDAD DEPOSITARIA. REEMPLAZO. RESPONSABILIDAD

1. **CUSTODIA:** los activos que integren el patrimonio del Fondo serán custodiados por la Sociedad Depositaria. Para cumplir con esta función, y sin perjuicio de su responsabilidad legal la Sociedad Depositaria podrá celebrar convenios de subcustodia con el alcance que autoricen las Normas. La Sociedad Depositaria actuará como propietario y titular registral de los activos del Fondo, conforme a las instrucciones de la Sociedad

Gerente. Para todo acto de adquisición, disposición o gravamen de los Activos Específicos, se deberá contar con el asentimiento expreso de la Sociedad Gerente.

2. **PAGOS:** la Sociedad Depositaria procesará los cobros y pagos por cuenta del Fondo, en cuentas especiales abiertas a nombre del Fondo.
3. **REGISTRO Y DEPÓSITO DE CUOTAPARTES:** la Sociedad Depositaria lleva el registro de las Cuotapartes, por medio del Agente Depositario Central de Valores Negociables.
4. **LIQUIDACIÓN DEL FONDO:** la Sociedad Depositaria actuará como liquidador del Fondo juntamente con la Sociedad Gerente, y percibirá durante este período la retribución pactada para el período ordinario de vigencia del Fondo.
5. **CONTROL DE LA SOCIEDAD GERENTE:** la Sociedad Depositaria controla la actuación de la Sociedad Gerente exclusivamente con el alcance que determinan las Normas. No está sujeta a control, ni es responsabilidad de la Sociedad Depositaria, la elección y ejecución de las inversiones que correspondan a los Activos Específicos y las Inversiones Transitorias, ni la elaboración o ejecución del Plan de Inversión.
6. **RENUNCIA:** la Sociedad Depositaria podrá renunciar a su función sustituyendo su mandato en otra sociedad habilitada para actuar como tal. En este supuesto, la renuncia y la designación de la sociedad depositaria sustituta deberán ser aprobadas por la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas, debidamente convocada al efecto. Deberá preavisar a la Sociedad Gerente con no menos de noventa (90) días corridos a la fecha de la renuncia, la que no acaecerá hasta tanto la nueva sociedad depositaria esté autorizada para actuar en tal carácter por la CNV. En este supuesto, la designación de la sociedad depositaria sustituta deberá ser aprobada por la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas, debidamente convocada al efecto. La renuncia solo producirá efectos una vez que haya sido aprobada por la CNV y, hasta que ello no ocurra, la Sociedad Depositaria permanecerá en sus funciones.
7. **RESPONSABILIDAD:** la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria son responsables, de manera individual y separada, de los perjuicios que pudieran ocasionarse a los Cuotapartistas por el incumplimiento de las obligaciones inherentes a cada una de ellas derivadas de la normativa aplicable, del Reglamento y del Prospecto. En ningún caso la Sociedad Depositaria será responsable ante los Cuotapartistas por el incumplimiento de las obligaciones de la Sociedad Gerente.

CAPÍTULO 10: HONORARIOS Y GASTOS A CARGO DEL FONDO

1. **HONORARIOS DE LA SOCIEDAD GERENTE:** el honorario a recibir por la Sociedad Gerente, calculado como un porcentaje sobre el patrimonio neto del Fondo, será de hasta el 1,5% (uno coma cinco por ciento) anual. Se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable, se devengará mensualmente y se pagará trimestralmente, dentro de los 10 días de aprobados los correspondientes estados contables del Fondo.
2. **HONORARIOS DE LA SOCIEDAD DEPOSITARIA:** el honorario a recibir por la Sociedad Depositaria, calculado como un porcentaje sobre el patrimonio neto del Fondo, será de hasta el 0,25% (cero coma veinticinco por ciento) anual para las Cuotapartes. Se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable, se devengará mensualmente y se pagará trimestralmente, dentro de los 10 días de aprobados los correspondientes estados contables del Fondo.
3. **GASTOS ORDINARIOS DE GESTIÓN:** el máximo de gastos correspondiente a este

concepto no excederá el 3% (tres por ciento) anual del patrimonio neto del Fondo. Se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable. Estos gastos comprenden los siguientes conceptos: (i) honorarios y gastos legales, contables y de auditoría del Fondo, (ii) honorarios por la calificación de riesgo, de corresponder, (iii) gastos de custodia, seguros, traslado, y, en general, cualquier gasto que ocasionen los activos y documentos del Fondo, y (iv) gastos de publicaciones obligatorias que deba realizar el Fondo, y de avisos e informes presentados ante la CNV y/o cualquier otra autoridad pública o privada, y en general, de todo otro gasto derivado de exigencias derivadas de las Normas. Los aranceles, derechos e impuestos, comisiones y honorarios profesionales correspondientes a la operatoria con Activos Autorizados, al igual que los impuestos que correspondan al Fondo o su actividad, y las erogaciones vinculadas con la participación en los Proyectos Inmobiliarios (costos de obra, honorarios –incluyendo en su caso la auditoría técnica–, impuestos y demás conceptos relacionados, gastos legales en caso de mora en el pago de créditos) no son considerados gastos y serán imputados directamente al resultado del Fondo, y no se encuentran alcanzados por el límite indicado en esta Sección. Adicionalmente, queda establecido que la Sociedad Depositaria queda facultada para restituir a la Sociedad Gerente toda suma de dinero de fondos propios que eventual o excepcionalmente haya utilizado para solventar todo otro gasto, costo o tributo, actual o futuro, de cualquier naturaleza que haya debido pagar y que tenga relación con el Reglamento y las operaciones del Fondo. A todo evento, se aclara que en ningún caso se exigirá a la Sociedad Gerente o a la Sociedad Depositaria realizar gasto alguno con sus propios fondos ni contraer deudas u obligaciones.

4. **COMISIÓN DE COLOCACIÓN. COMISIÓN DE ORGANIZACIÓN:** la comisión de colocación será de hasta el 1% (uno por ciento) para el Agente Colocador Principal y los Agentes Colocadores, al cual se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable, calculado sobre los montos suscriptos e integrados, y se detraerá directamente del producido de la colocación, sobre lo adjudicado y efectivamente integrado, para las Cuotapartes. La comisión de organización será de hasta el 1% (uno por ciento) para el Organizador, al cual se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable, calculado sobre los montos suscriptos e integrados, y se detraerá directamente del producido de la colocación, sobre lo adjudicado y efectivamente integrado, para las Cuotapartes.
5. **GASTOS DE SUSCRIPCIÓN:** hasta el 2% (dos por ciento) de los montos suscriptos serán aplicados para cubrir los gastos de preparación del Prospecto y demás documentación legal necesaria, aranceles de la CNV y de Mercados Autorizados donde se negocian las Cuotapartes, y los honorarios de estructuración, asesores legales y contables de la Sociedad Gerente y del Fondo vinculados con su creación. De existir un remanente, integrará el patrimonio del Fondo.
6. **TOPE ANUAL:** El límite máximo de honorarios de la Sociedad Gerente, honorarios de la Sociedad Depositaria y gastos ordinarios de gestión es el 4,75% (cuatro como setenta y cinco por ciento).
7. **HONORARIOS DE LA SOCIEDAD GERENTE Y SOCIEDAD DEPOSITARIA EN SU ROL DE LIQUIDADORES:** se aplican los establecidos en las Secciones 1 y 2 de este Capítulo.
8. **INFORMACIÓN:** los honorarios, comisiones y gastos del Fondo estarán a disposición de los interesados en las oficinas de la Sociedad Gerente y en su sitio web. Asimismo, en todos los casos en que en las Secciones precedentes se indican montos máximos

vinculados a la colocación, se deberá precisar el porcentaje correspondiente en los avisos de suscripción o colocación del Fondo.

CAPÍTULO 11: LIQUIDACIÓN DEL FONDO: PROCEDIMIENTO Y PLAZO

1. **LIQUIDACIÓN POR VENCIMIENTO DEL PLAZO DEL FONDO:** la liquidación del Fondo por vencimiento del plazo se iniciará mediante la presentación a la CNV de las Actas de Directorio de la Sociedad Gerente y de la Sociedad Depositaria informando la liquidación del Fondo por vencimiento del plazo, la que deberá publicarse en la AIF. A partir del inicio del trámite de liquidación del Fondo, no serán de aplicación respecto del Fondo las reglas vinculadas con el mínimo de inversiones en Activos Específicos. El procedimiento de liquidación se sujetará a las reglas de las Secciones siguientes y en lo que corresponda, a lo dispuesto por las Normas.
2. **LIQUIDACIÓN ANTICIPADA APROBADA POR LOS CUOTAPARTISTAS:** la liquidación anticipada deberá ser resuelta por la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas. La resolución se publicará en la AIF y en la página web de la Sociedad Gerente, informando los pasos establecidos para concretar la liquidación final del Fondo. A partir del inicio del trámite de liquidación del Fondo, no serán de aplicación respecto del Fondo las reglas vinculadas con el mínimo de inversiones en Activos Específicos. El procedimiento de liquidación se sujetará a las reglas de las Secciones siguientes y a lo dispuesto por las Normas.
3. **LIQUIDACIÓN DEL FONDO APROBADA POR LA CNV:** además de los supuestos indicados en 1 y 2 precedentes, la liquidación del Fondo podrá ser decidida por la CNV en los casos previstos por la Ley FCI, incluyendo la suspensión o cancelación de la oferta pública de las Cuotapartes. A partir del inicio del trámite de liquidación del Fondo, no serán de aplicación respecto del Fondo las reglas vinculadas con el mínimo de inversiones en Activos Específicos. El procedimiento de liquidación se sujetará a las reglas de las Secciones siguientes y a lo dispuesto por las Normas.
4. **FUNCIONES:** la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria estarán a cargo de la liquidación del Fondo, asumiendo cada una las tareas inherentes a su competencia. En casos excepcionales, la CNV podrá designar un liquidador sustituto de los órganos del Fondo. En todos los casos, se deberá proceder con la mayor diligencia arbitrando los medios necesarios para finalizar en el plazo más breve posible los procesos inherentes a la liquidación del Fondo, considerando la naturaleza de las inversiones del Fondo y privilegiando los intereses de los Cuotapartistas.
5. **REALIZACIÓN DE INVERSIONES TRANSITORIAS:** el plazo no deberá exceder el período máximo de trescientos sesenta y cinco (365) días corridos desde (i) el inicio del procedimiento de liquidación, en el supuesto de liquidación por vencimiento del plazo del Fondo –y cualquier ampliación deberá ser aprobada y publicada por la Sociedad Gerente en la AIF, con la pertinente justificación–; (ii) la resolución de la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas, en el supuesto de liquidación anticipada del Fondo –y cualquier ampliación deberá ser aprobada por la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas y publicada por la Sociedad Gerente en la AIF, con la pertinente justificación–; o (iii) la resolución aprobatoria de la CNV, en el supuesto de la liquidación decidida por la CNV en los casos previstos por la Ley FCI –y cualquier ampliación deberá ser aprobada por la CNV y publicada por la Sociedad Gerente en la AIF–.
6. **REALIZACIÓN DE ACTIVOS ESPECÍFICOS:** la Sociedad Gerente procurará que el

plazo de realización no exceda el período máximo de trescientos sesenta y cinco (365) días corridos desde: (i) el inicio del procedimiento de liquidación, en el supuesto de liquidación por vencimiento del plazo del Fondo –y cualquier ampliación deberá ser aprobada y publicada por la Sociedad Gerente en la AIF, con la pertinente justificación–; (ii) la resolución de la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas, en el supuesto de liquidación anticipada del Fondo –y cualquier ampliación deberá ser aprobada por la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas y publicada por la Sociedad Gerente en la AIF, con la pertinente justificación–; o (iii) la resolución aprobatoria de la CNV, en el supuesto de la liquidación decidida por la CNV en los casos previstos por la Ley FCI –y cualquier ampliación deberá ser aprobada por la CNV y publicada por la Sociedad Gerente en la AIF–. Sin perjuicio de lo indicado y del deber de la Sociedad Gerente de efectuar la liquidación en el menor tiempo posible, en el caso de que fuera necesario realizar acciones judiciales o extrajudiciales de cobro de los Activos Autorizados, el plazo máximo será el que requieran dichas acciones.

7. **PRODUCIDO DE LA LIQUIDACIÓN:** El producido de los activos realizados deberá ser depositado en una cuenta remunerada (si esta modalidad estuviera autorizada por el BCRA, o en su defecto, en cuenta corriente bancaria ordinaria) en entidades autorizadas, distintas de la Sociedad Depositaria.
8. **DIFUSIÓN:** dentro de los cinco (5) días corridos desde (i) el vencimiento del plazo del Fondo, en el supuesto de liquidación por vencimiento del plazo del Fondo; (ii) la resolución de la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas que apruebe la liquidación anticipada del Fondo; o (iii) la notificación de la resolución de la CNV en el supuesto de la liquidación decidida por la CNV en los casos previstos por la Ley FCI, se informará vía Hecho Relevante en la AIF:
 - i. Según fuera el caso (i) el inicio de la liquidación como consecuencia del vencimiento del plazo del Fondo; (ii) la resolución de la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas aprobando la liquidación anticipada del Fondo o (iii) la resolución de la CNV que ordena la liquidación del Fondo: En todos los casos, indicando claramente las denominaciones completas del Fondo, de la Sociedad Gerente, de la Sociedad Depositaria, o del liquidador sustituto y el domicilio donde deben concurrir los Cuotapartistas para justificar su calidad de tales, o los medios para proceder a tal acreditación.
 - ii. La fecha de inicio del proceso de realización de activos del Fondo, y la fecha estimada de finalización de este.
 - iii. Toda otra información de interés relacionada con el procedimiento que se llevará a cabo durante la liquidación del Fondo.
9. **REMANENTE DE FONDOS:** de existir un remanente de fondos, y no poder ser estos transferidos a una cuenta bancaria del Cuotapartista, los mismos se mantendrán en cuenta bancaria a nombre de la Sociedad Depositaria hasta su eventual agotamiento, cargándose los costos pertinentes al saldo existente. En tal caso la Sociedad Gerente realizará la publicación que informe dicha disponibilidad vía Hecho Relevante en la AIF, reiterando la información con periodicidad trimestral.
10. **LIQUIDACIÓN EN ESPECIE:** de ser necesario el reintegro de las inversiones en especie, la Sociedad Gerente convocará a Asamblea Extraordinaria a los efectos de aprobar el procedimiento que se aplicará y el método de adjudicación de los Activos Autorizados remanentes.
11. **ESTADOS CONTABLES:** todos los estados contables que se emitan durante el

proceso de liquidación del Fondo, incluyendo el balance final de liquidación, deberán indicar que el Fondo se encuentra en estado de liquidación. Asimismo, el balance final de liquidación deberá ser publicado en la AIF.

CAPÍTULO 12: ASPECTOS CONTABLES Y RÉGIMEN INFORMATIVO

1. **CIERRE DE EJERCICIO:** el ejercicio económico-financiero del Fondo cierra el 31 de diciembre de cada año.
2. **ESTADOS CONTABLES:** el Fondo preparará estados contables anuales y trimestrales, que se presentarán en CNV y se difundirán de conformidad con lo previsto por las Normas, inclusive en el período de liquidación del Fondo. Los estados contables anuales contarán con un informe de auditoría y los estados contables trimestrales contarán con un informe de revisión limitada, en los términos que establecen las Normas. Los Estados Contables estarán acompañados por el Reporte de Uso de Fondos y Beneficios Sociales en los términos del Capítulo 7, Sección 11.2.
3. **INVERSIONES EN LOS ACTIVOS AUTORIZADOS PARA LOS FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN ABIERTOS Y LAS DISPONIBILIDADES:** tratándose de inversiones en activos autorizados para fondos comunes de inversión abiertos y de las disponibilidades del Fondo, se publicará el detalle de la composición de la cartera del Fondo del último día hábil de cada semana, su valuación y los cálculos de determinación diaria del valor de la Cuotaparte, mediante el sistema utilizado para la remisión de la información requerida en las Normas, por la Cámara Argentina de Fondos Comunes de Inversión.
4. **HECHOS RELEVANTES:**
 - 4.1. La Sociedad Gerente llevará a cabo las obligaciones de información vinculados con las actividades del Fondo por medio del acceso “Hechos Relevantes” de la AIF. En cuanto corresponda, la información también será difundida en los sistemas de los Mercados Autorizados donde se negocien las Cuotapartes.
 - 4.2. La Sociedad Gerente difundirá mediante la AIF las obligaciones de información mediante Hechos Relevantes vinculados con las actividades del Fondo. De manera enunciativa y sin exclusión de ningún supuesto que determinen las Normas u otras secciones del Reglamento, se considerarán alcanzadas por la obligación de informar mediante Hechos Relevantes: (i) la integración o modificación de la composición del Comité de Inversiones; (ii) la realización de actos de disposición sobre Activos Específicos que representen más del 10% del patrimonio neto del Fondo; (iii) la convocatoria a Asamblea de Cuotapartistas; (iv) el endeudamiento del Fondo, cuando se otorguen garantías reales o el monto supere el 10% del patrimonio neto del Fondo; (v) las modificaciones en la calificación de riesgo de las Cuotapartes; (vi) la información relativa a las inversiones en Activos Específicos, incluyendo en su caso las consideraciones realizadas al respecto por el Comité de Inversiones e información sobre la participación de pequeñas y medianas empresas; (vii) la designación de desarrolladores y auditores técnicos -y en cuanto corresponda, la de los administradores inmobiliarios y cualquier otra figura requerida por las Normas, con el contenido informativo que determinen las Normas-; (viii) informe trimestral de las tareas desarrolladas por el Auditor Técnico, incluyendo una conclusión respecto de los resultados arrojados; (ix) con periodicidad trimestral, en oportunidad de presentar los estados contables correspondientes, un informe técnico de valuación de los Activos Específicos, que incluya el estado de avance de los desarrollos sobre la base de

lo informado por el Auditor Técnico y (x) cualquier incumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo 206 de la Ley 27.440 y sus normas reglamentarias..

4.3. Sin perjuicio de lo expuesto, la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria, según corresponda, deberán difundir por medio del acceso “Hechos Relevantes” de la AIF todo hecho o situación no habitual que por su importancia sea apto para afectar el desenvolvimiento de la actividad del Fondo.

4.4. Si por inconvenientes técnicos propios del funcionamiento de la AIF deviniera imposible la utilización del acceso “Hechos Relevantes”, entonces excepcionalmente la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria, según corresponda, difundirán la información relevante en sus respectivas páginas web y también a través de los mecanismos de difusión que ofrecen los Mercados Autorizados donde se negocien las Cuotapartes.

4.5. En caso de corresponder, la Sociedad Gerente cumplirá con el régimen informativo correspondiente al Artículo 51 de la Sección VIII, Capítulo II del Título V de las Normas por la adquisición de derechos creditorios.

CAPÍTULO 13: RÉGIMEN DE UTILIDADES DEL FONDO

1. **UTILIDADES DEL FONDO:** podrán distribuirse utilidades cuando existieran fondos disponibles y líquidos que, a criterio de la Sociedad Gerente, no resulten necesarios para el cumplimiento del Plan de Inversión, y sobre ganancias líquidas y realizadas determinadas en estados contables anuales auditados y aprobados por la Asamblea Ordinaria de Cuotapartistas del Fondo, siempre que ello no afecte el encuadramiento del Fondo en el art. 206 de la Ley 27.440. Para la distribución de utilidades deberá cumplirse con lo que requieran las Normas y en particular contar con (i) un dictamen favorable de auditor independiente, el cual deberá ser suscripto por contador público independiente, inscripto en el registro de auditores externos de la CNV, cuya firma esté legalizada por el respectivo consejo profesional, del balance que se utilice para la distribución, y (ii) un dictamen con similares características sobre la procedencia de la distribución.

En cada oportunidad que corresponda, el pago de utilidades:

- (i) Será aprobado mediante resolución de directorio de la Sociedad Gerente, con una antelación de 15 días hábiles antes a la fecha en la que se realizará el pago.
- (ii) Dicha resolución será comunicada vía hecho relevante por el acceso correspondiente de la Autopista de la Información Financiera de la CNV y vía sitio web de la Sociedad Gerente
- (iii) Se comunicará, asimismo, por hecho relevante y mediante los mismos medios informados en el punto precedente, el monto a distribuir.
- (iv) La distribución y el pago de las utilidades que corresponda será en forma proporcional a la tenencia de Cuotapartes.
- (v) La Sociedad Gerente instruirá al Custodio para que, en la fecha que corresponda, pague las utilidades a distribuir a cada Cuotapartista.
- (vi) Adicional a las comunicaciones referidas precedentemente, se realizarán idénticas publicaciones en los Mercados Autorizados donde se negocien las Cuotapartes.

CAPÍTULO 14: RÉGIMEN DE ASAMBLEAS DE CUOTAPARTISTAS

1. **CUESTIONES ALCANZADAS:** la Sociedad Gerente deberá someter a asambleas de

Cuotapartistas las materias señaladas en el presente Capítulo.

2. **ASAMBLEA ORDINARIA DE CUOTAPARTISTAS:** la Asamblea Ordinaria de Cuotapartistas se celebrará al menos una vez al año, dentro de los primeros cuatro (4) meses siguientes a la fecha de cierre de cada ejercicio anual. Son competencia de la Asamblea Ordinaria de Cuotapartistas los siguientes asuntos:
 - a. El tratamiento de los estados contables anuales del Fondo.
 - b. El tratamiento de los informes elaborados por la Sociedad Gerente vinculados al Plan de Inversión, a los Activos Autorizados, y a cualquier hecho o circunstancia relevante para los objetivos de inversión del Fondo.
 - c. Cualquier asunto vinculado con el Reglamento que no sea propio de una asamblea extraordinaria.
3. **ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE CUOTAPARTISTAS:** la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas podrá celebrarse en cualquier momento, cuando así lo exijan las necesidades del Fondo según lo considere la Sociedad Gerente, para pronunciarse respecto de las materias establecidas en la Ley FCI, las Normas y/o el Reglamento. Son de competencia de la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas todos los asuntos que no sean competencia de la Asamblea Ordinaria de Cuotapartistas, y en especial los siguientes:
 - a. La prórroga del plazo de duración del Fondo. La asamblea que trate la prórroga deberá celebrarse al menos un (1) año antes del plazo de duración previsto del Fondo (incluyendo, en su caso, las prórrogas previamente resueltas). Los Cuotapartistas disconformes con la decisión de prorrogar el plazo podrán solicitar, por medio de notificación fehaciente al domicilio de la Sociedad Gerente dentro de los treinta (30) días corridos siguientes a la asamblea que aprobó la prórroga, el rescate de sus Cuotapartes, a los que se les reintegrará el valor de su participación en la fecha de vencimiento del plazo o en el término máximo de un (1) año, contado a partir de la fecha de celebración de la asamblea, el que resulte mayor. A los fines de la determinación del valor de rescate de las Cuotapartes, se aplicarán las pautas determinadas por las Normas.
 - b. La modificación de las cláusulas sustanciales del Reglamento, en los términos propuestos por la Sociedad Gerente. Los Cuotapartistas disconformes con la modificación de las cláusulas sustanciales podrán solicitar, por medio de notificación fehaciente al domicilio de la Sociedad Gerente dentro de los treinta (30) días corridos siguientes a la asamblea que aprobó su modificación, el rescate de sus Cuotapartes, a los que se les reintegrará el valor de su participación en el término máximo de un (1) año, contado a partir de la fecha en que la CNV apruebe la modificación de las cláusulas sustanciales del Reglamento. A los fines de la determinación del valor de rescate de las Cuotapartes, se aplicarán las pautas determinadas por las Normas.
 - c. El incremento de la cantidad de Cuotapartes.
 - d. La liquidación anticipada del Fondo.
 - e. La sustitución de la Sociedad Gerente y/o Sociedad Depositaria.
 - f. El incumplimiento de las obligaciones previstas en el Capítulo 7, Sección 11.
4. **NORMATIVA APLICABLE:** será de aplicación la Ley General de Sociedades en lo relativo a la convocatoria, quórum, asistencia, representación, votación, validez y demás cuestiones relacionadas a las asambleas de Cuotapartistas.
5. **PRESCINDENCIA DE ASAMBLEA:** se podrá prescindir de las asambleas de

Cuotapartistas cuando la Sociedad Gerente obtuviere el consentimiento de la mayoría correspondiente a las Cuotapartes emitidas y en circulación con derecho a voto conforme al siguiente procedimiento:

- a. La Sociedad Gerente remitirá a cada Cuotapartista, por medio escrito dirigido al domicilio registrado ante el Agente Depositario Central de Valores Negociables o cualquiera otro denunciado a la Sociedad Gerente (incluyendo el correo electrónico del Cuotapartista, el que se considerará domicilio especial válido para notificaciones conforme lo autorizado por el art. 75 del Código Civil y Comercial), una comunicación que deberá incluir: (i) una descripción precisa de la cuestión o cuestiones sobre las que el Cuotapartista deberá manifestar su consentimiento, (ii) de corresponder, la evaluación de la Sociedad Gerente sobre la cuestión o cuestiones indicadas, y/o el texto de la modificación o adición a introducir en el Reglamento, (iii) la indicación para que manifiesten su voluntad por escrito o el método fehaciente que señale la Sociedad Gerente, dentro de los cinco (5) días hábiles de recibida la nota, o dentro del plazo mayor que la Sociedad Gerente indique, y (iv) la advertencia de que el silencio, transcurridos cinco (5) días hábiles de la recepción de la nota (o el plazo mayor que indique la Sociedad Gerente), importará una decisión negativa del Cuotapartista.
- b. La Sociedad Gerente deberá, en simultáneo con la notificación indicada en el punto (a) precedente, difundir para conocimiento público el contenido de la notificación en los sistemas de información dispuestos por los Mercados Autorizados en donde se negocien las Cuotapartes y en la AIF.
- c. Los resultados del procedimiento de consulta serán difundidos vía Hecho Relevante en la AIF.

CAPÍTULO 15: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

1. **TRIBUNAL COMPETENTE. OPCIÓN POR LA JUSTICIA ORDINARIA:** toda controversia entre los Cuotapartistas, y la Sociedad Gerente y/o la Sociedad Depositaria con relación al Reglamento –incluyendo su existencia, validez, calificación, interpretación, alcance, cumplimiento o resolución–, se resolverá definitivamente por el Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires de acuerdo con la reglamentación vigente para el arbitraje de derecho. Sin perjuicio de ello, los Cuotapartistas podrán optar por acudir a los tribunales judiciales competentes.

CAPÍTULO 16: RIESGOS, RESPONSABILIDADES Y OTROS TEMAS

1. **RIESGO DE INVERSIÓN:** EXISTEN RIESGOS RELEVANTES, GENERALES DEL MERCADO Y PARTICULARES DEL FONDO QUE SON DESCRIPTOS DE MANERA DETALLADA EN EL PROSPECTO. EL VALOR DE LAS CUOTAPARTES DEL FONDO, COMO EL DE CUALQUIER ACTIVO EN EL MERCADO DE CAPITALES, ESTÁ SUJETO A FLUCTUACIONES DE MERCADO, Y A RIESGOS DE CARÁCTER SISTÉMICO QUE NO SON DIVERSIFICABLES O EVITABLES, ADEMÁS DE LOS PROPIOS CORRESPONDIENTES A LOS ACTIVOS AUTORIZADOS, QUE PUEDEN INCLUSO SIGNIFICAR UNA PÉRDIDA TOTAL DEL CAPITAL INVERTIDO. EN TAL SENTIDO NI (I) EL RENDIMIENTO O PAGO DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LOS ACTIVOS AUTORIZADOS; NI (II) LA SOLVENCIA DE LOS DEUDORES DEL

FONDO, ESTÁN GARANTIZADOS POR LA SOCIEDAD GERENTE, POR LA SOCIEDAD DEPOSITARIA, POR EL AGENTE COLOCADOR PRINCIPAL, POR LOS AGENTES COLOCADORES, NI POR SUS RESPECTIVAS SOCIEDADES CONTROLANTES, CONTROLADAS O VINCULADAS. LA SOCIEDAD GERENTE Y LA SOCIEDAD DEPOSITARIA, EN TANTO AJUSTEN SU ACTUACIÓN A LAS DISPOSICIONES LEGALES PERTINENTES Y AL REGLAMENTO, NO ASUMIRÁN RESPONSABILIDAD ALGUNA POR LAS CIRCUNSTANCIAS MENCIONADAS. LOS POTENCIALES INVERSORES, PREVIO A LA SUSCRIPCIÓN DE CUOTAPARTES DEL FONDO, DEBEN LEER CUIDADOSAMENTE LOS TÉRMINOS DEL REGLAMENTO Y DEL PROSPECTO, DE LOS QUE SE ENTREGARÁ COPIA A TODA PERSONA QUE LO SOLICITE. TODA PERSONA QUE CONTEMPLA INVERTIR EN EL FONDO DEBERÁ REALIZAR, ANTES DE DECIDIR DICHA INVERSIÓN, Y SE CONSIDERARÁ QUE ASÍ LO HA HECHO, SU PROPIA INVESTIGACIÓN SOBRE EL FONDO Y SU PLAN DE INVERSIÓN, INCLUYENDO LOS BENEFICIOS Y RIESGOS INHERENTES A DICHA DECISIÓN DE INVERSIÓN Y SUS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS Y LEGALES. SE RECOMIENDA ESPECIALMENTE LA LECTURA DEL CAPÍTULO I DEL PROSPECTO QUE INCLUYE LAS ADVERTENCIAS CORRESPONDIENTES AL RÉGIMEN NORMATIVO DERIVADO DEL ART. 206 DE LA LEY 27.440 Y SUS NORMAS REGLAMENTARIAS; Y EL CAPÍTULO II DEL PROSPECTO SOBRE CONSIDERACIONES DE RIESGO DE LA INVERSIÓN.

2. **RIESGO DE LIQUIDEZ:** EL FONDO ES UN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO Y LA LIQUIDEZ DE LAS CUOTAPARTES DEPENDE DE LA OFERTA Y DEMANDA EN LA NEGOCIACIÓN SECUNDARIA EN LOS MERCADOS AUTORIZADOS. NO EXISTE NINGUNA GARANTÍA DE LIQUIDEZ POR PARTE DE LA SOCIEDAD GERENTE, LA SOCIEDAD DEPOSITARIA, EL AGENTE COLOCADOR PRINCIPAL, Y/O LOS AGENTES COLOCADORES, Y/O SUS RESPECTIVAS SOCIEDADES CONTROLANTES, CONTROLADAS O VINCULADAS. ADICIONALMENTE, LAS INVERSIONES EN ACTIVOS ESPECÍFICOS PUEDEN NO TENER LIQUIDEZ AL TIEMPO DE LA LIQUIDACIÓN DEL FONDO.
3. **AUSENCIA DE DERECHO DE RESCATE O COBRO:** salvo lo expresamente previsto por el Reglamento y las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, los Cuotapartistas no tienen un derecho de rescate, reembolso o recompra de las Cuotapartes con cargo al Fondo, ni a recibir pagos por cuenta del Fondo antes de su liquidación.
4. **PAGOS A CUOTAPARTISTAS:** los pagos a los Cuotapartistas se realizarán en la moneda del Fondo.
5. **ENTREGA DEL REGLAMENTO Y EL PROSPECTO:** el Prospecto y el Reglamento serán puestos a disposición de los inversores mediante su difusión en la AIF, en los sistemas de información dispuestos por los Mercados Autorizados en que vayan a negociarse las Cuotapartes, y en los sitios web de la Sociedad Gerente y de la Sociedad Depositaria.
6. **COMITÉ DE INVERSIONES:** la Sociedad Gerente establecerá un Comité de Inversiones –que actuará sin cargo para el Fondo o los Cuotapartistas– cuya función principal será el análisis y la formulación de opiniones respecto de la adquisición, desarrollo, inversión, seguimiento o enajenación de Activos Específicos. El Comité de Inversiones, se integrará por un mínimo de tres (3) y un máximo de siete (7) miembros, cuya mayoría la Sociedad Gerente designará considerando la experiencia en materia inmobiliaria de las personas elegidas. El Comité de Inversiones sesionará trimestralmente (plazo

contado a partir de la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión), con la presencia de la mayoría (simple) de sus miembros, y sus reuniones se convocarán por escrito, labrándose acta de las resoluciones que se adopten. Las decisiones del Comité de Inversiones se adoptarán por mayoría simple de los presentes y en caso de que estuviera integrado por el mínimo de miembros, las decisiones se adoptarán por unanimidad. La Sociedad Gerente podrá apartarse de las resoluciones del Comité de Inversiones cuando así lo estime conveniente, mediante resolución fundada, la que será difundida mediante “Hecho Relevante” en la AIF. La no actuación o ausencia de adopción de decisiones del Comité de Inversiones en ningún caso impedirá o limitará la adopción de decisiones por la Sociedad Gerente, quien conserva todos los derechos y obligaciones que legalmente le corresponden. La actuación del Comité de Inversiones será obligatoria cuando: (i) se trate de inversiones en Proyectos Inmobiliarios; y (ii) se trate de créditos a ser otorgados para la continuación y/o finalización de Proyectos Inmobiliarios. En todos los demás supuestos, la Sociedad Gerente estará facultada para requerir la participación del Comité de Inversiones.

7. **AUDITOR TÉCNICO:** a efectos de actuar respecto de los Proyectos Inmobiliarios en los que el Fondo hubiera invertido, la Sociedad Gerente designará un Auditor Técnico entre profesionales (o empresas integradas por profesionales) de trayectoria reconocida en el mercado local. El Auditor Técnico tendrá a su cargo: (i) seguimiento periódico de los Proyectos Inmobiliarios, el cual comprende, verificar el seguimiento de los avances de obra y control del avance físico/financiero de la obra, comparación de proyecciones efectuadas con la aplicación real de los fondos de ejecución de las obras; (ii) en su caso, verificación de los certificados de avance de obra; (iii) opinión respecto de la ejecución de la obra y desvíos existentes respecto de las proyecciones de ejecución de trabajos; (iv) todo aspecto, en su criterio profesional, relevante respecto del Proyecto Inmobiliario; y (v) elaboración de cualquier información correspondiente al régimen informativo establecido por las Normas.
8. **CUMPLIMIENTO DE NORMAS DE PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO. INFORMACIÓN SOBRE LOS CUOTAPARTISTAS:** se encuentran vigentes en materia de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, diversas y numerosas normas de cumplimiento obligatorio. Sin limitación, la ley 25.246 y sus modificatorias, incluyendo las leyes 26.268, 26.683, los decretos 290/2007, 918/2012 y 489/2019, y las Resoluciones 29/2013, 3/2014, 92/2016, 4/2017, 30-E/2017, 21/2018, 134/2018 y 156/2018 de la Unidad de Información Financiera, y el Título XI de las Normas. Como consecuencia de esas normas los Cuotapartistas deberán proveer a quienes actúen en la colocación y distribución de las Cuotapartes la información que les sea solicitada. La Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria –en tanto actúen en la colocación de las Cuotapartes–, y el Agente Colocador Principal y los Agentes Colocadores podrán facilitarse recíprocamente, la información de identificación y conocimiento de los clientes.
9. **CUMPLIMIENTO DE NORMAS DEL RÉGIMEN CAMBIARIO:** las transacciones en moneda extranjera y la formación de activos externos de residentes se encuentran sujetas a la reglamentación del BCRA (incluyendo las Comunicaciones “A” 6770, “A” 6776 y “A” 6780, y/o las que en un futuro las sustituyan o modifiquen), dictada en su carácter de ente rector de la política cambiaria de la República Argentina. Adicionalmente, el Ministerio de Hacienda (con la denominación que corresponda según la normativa

administrativa vigente) o el Poder Ejecutivo Nacional, también pueden dictar normas relacionadas al régimen cambiario de obligatoria vigencia para el Fondo.

10. REFERENCIAS NORMATIVAS EN EL REGLAMENTO: todas las referencias a leyes, decretos o reglamentaciones en el Reglamento (incluyendo las de carácter contable) se entenderán comprensivas de sus modificaciones o normas complementarias.

11. RELACIÓN ENTRE EL PROSPECTO Y EL REGLAMENTO: en el caso de un conflicto interpretativo entre lo previsto en el Prospecto (excluyendo el Reglamento), y el texto del Reglamento, prevalecerá la solución más favorable al Cuotapartista.