

**REGLAMENTO DE GESTIÓN
FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO
“DRACMA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO”**

Cuotapartes de Copropiedad desde un monto nominado en Pesos por el equivalente a la suma de USD 2.500.000 hasta un monto nominado en Pesos por el equivalente a la suma de USD 60.000.000

Cuotapartes de Copropiedad Clase A
Cuotapartes de Copropiedad Clase B

Sociedad Gerente



Dracma S.A.

Sociedad Gerente de Fondos Comunes de
Inversión Registrada bajo N° 51 de la CNV

**Coorganizador de la Emisión y de la
Colocación**

Agente Colocador Principal

Sociedad Depositaria



Banco Comafi S.A.

Sociedad Depositaria de Fondos Comunes de
Inversión Registrado bajo N° 26 de la CNV

**Coorganizador de la Emisión y de la
Colocación**

**TEXTO AUTORIZADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN NRO. RESFC-
2021-21387-APN-DIR#CNV CNV DE FECHA 2 DE SEPTIEMBRE DE 2021
INSCRIPTO EN EL REGISTRO DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES CON EL NRO 1227**

La fecha de este Reglamento es 30 de noviembre de 2021

ÍNDICE DE CONTENIDO DEL REGLAMENTO

CAPÍTULO 1:	DEFINICIONES.....	1
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:	OBJETIVOS Y POLÍTICA DE INVERSIÓN. PLANEACIÓN DE INVERSIÓN. PAUTA DE ELEGIBILIDAD	6
CAPÍTULO 5:	PATRIMONIO DEL FONDO: CARACTERÍSTICAS DE LOS ACTIVOS. OPERACIONES CON DERIVADOS. POSIBILIDAD DE ENDEUDAMIENTO. PERÍODO DE FORMACIÓN. VALUACIÓN DE ACTIVOS.	9
CAPÍTULO 6:	INVERSIONES TRANSITORIAS. DISPONIBILIDADES. MERCADOS AUTORIZADOS	12
CAPÍTULO 7:	LAS CUOTAPARTES: DERECHOS QUE OTORGAN. SUSCRIPCIÓN E INTEGRACIÓN. FORMA DE EMISIÓN. VALUACIÓN	13
CAPÍTULO 8:	FUNCIONES DE LA SOCIEDAD GERENTE. REEMPLAZO. RESPONSABILIDAD	16
CAPÍTULO 9:	FUNCIONES DE LA SOCIEDAD DEPOSITARIA. REEMPLAZO. RESPONSABILIDAD	17
CAPÍTULO 10:	HONORARIOS Y GASTOS A CARGO DEL FONDO	18
CAPÍTULO 11:	LIQUIDACIÓN DEL FONDO: PROCEDIMIENTO Y PLAZO.....	22
CAPÍTULO 12:	ASPECTOS CONTABLES Y RÉGIMEN INFORMATIVO	24
CAPÍTULO 13:	RÉGIMEN DE UTILIDADES DEL FONDO	25
CAPÍTULO 14:	RÉGIMEN DE ASAMBLEAS DE CUOTAPARTISTAS	26
CAPÍTULO 15:	SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS	28
CAPÍTULO 16:	RIESGOS, RESPONSABILIDADES Y OTROS TEMAS	28

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, en conjunto: (i) el/los Activos Específicos, (ii) la/las Inversiones Transitorias, y (iii) la/las Disponibilidades que componen los activos del Fondo
- **Activos Específicos:** son los Activos Autorizados que constituyen el objeto especial del Fondo, conforme se los enumera en la Cláusula 5.1 del Capítulo 5 del Reglamento.
- **Administrador Inmobiliario:** es la persona jurídica designada por la Sociedad Gerente, con las funciones previstas en la Cláusula 16.9 del Capítulo 16 del Reglamento.
- **Agente Colocador Principal:** es Dracma S.A., con domicilio en jurisdicción de la Ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba, República Argentina. El sitio web del Agente Colocador Principal: <http://dracmasa.com.ar/>.
- **Agente Depositario Central de Valores Negociables:** es Caja de Valores S.A.
- **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.
- **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, Cláusula 14.3 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, Cláusula 14.2 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 la Cláusula 16.8 del Capítulo 16 del Reglamento.
- **BCRA:** es el Banco Central de la República Argentina.
- **CNV:** es la Comisión Nacional de Valores.
- **Comité de Inversiones:** es un comité con una actuación vinculada con el establecimiento de los lineamientos para la adquisición, inversión, seguimiento o enajenación de Activos Específicos, que la Sociedad Gerente establecerá conforme con lo previsto en el Capítulo 16, Cláusula 16.7 del Reglamento.
- **Coorganizador/es de la Colocación:** son, en conjunto, Dracma S.A. y Banco Comafi S.A., y cada uno de ellos en forma individualmente considerada.
- **Coorganizadores de la Emisión:** son, en conjunto, Dracma S.A. y Banco Comafi S.A., y cada uno de ellos en forma individualmente considerada.
- **Cuotaparte/s:** son todas y cada una de las Cuotapartes de Copropiedad Clase A y Clase B emitidas por el Fondo y/o las que emita en el futuro.
- **Cuotapartistas:** significa el conjunto de titulares de la totalidad de las Cuotapartes emitidas por el Fondo o que en el futuro se emitan, y cada uno de ellos individualmente considerados, sea por su adquisición originaria o posterior, a título singular o universal.
- **Derecho de Suscripción Preferente:** tiene el significado que a dicho término se le asigna en el Capítulo 3, Cláusula 3.6 del Reglamento.

- **Desarrollador/es:** es la persona jurídica designada por la Sociedad Gerente, con las funciones previstas en el Capítulo 16, Cláusula 16.6 del Reglamento.
- **Distribución de Utilidades:** tiene el significado que a dicho término se le asigna en la Cláusula 13.1 del Capítulo 13 del Reglamento.
- **Disponibilidades:** Es totalidad de las disponibilidades que no sean necesarias para la ejecución del Plan de Inversión, conforme se las define en la Cláusula 6.2 del Capítulo 6 del Reglamento.
- **Día Hábil:** es todo día, de lunes a viernes de la semana, en el que, oficialmente, se desarrolle actividad bursátil y/o cambiaria en la plaza de la Ciudad de Buenos Aires.
- **Dólar/es Estadounidense/s / USD:** es la moneda de curso legal y forzoso emitida por los Estados Unidos de América o la moneda que en el futuro la sustituya.
- **Fondo:** es DRACMA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO, o indistintamente DRACMA FCICI.
- **Gastos Ordinarios del Fondo:** tiene el significado que a dicho término se le asigna en el Capítulo 10, Cláusula 10.3 del Reglamento.
- **Hecho Relevante:** es cualquier hecho, situación o información que pueda influir de manera importante en el Fondo y/o las Cuotapartes y/o la negociación de las mismas en los Mercados Autorizados y cuyo acontecimiento debe ser informado por la Sociedad Gerente y/o de la Sociedad Depositaria a la CNV y al público inversor mediante su publicación en la AIF ya sea por requerimiento legal, del Reglamento, de la CNV o a criterio de la Sociedad Gerente y/o de la Sociedad Depositaria.
- **Honorarios de la Sociedad Depositaria:** tiene el significado que a dicho término se le asigna en el Capítulo 10, Cláusula 10.2 del Reglamento.
- **Honorarios de la Sociedad Gerente:** tiene el significado que a dicho término se le asigna en el Capítulo 10, Cláusula 10.1 del Reglamento.
- **Honorario de Administración:** tiene el significado que a dicho término se le asigna en el Capítulo 10, Cláusula 10.1.2 del Reglamento.
- **Honorario de Custodia:** tiene el significado que a dicho término se le asigna en el Capítulo 10, Cláusula 10.2.2 del Reglamento.
- **Honorario de Éxito:** tiene el significado que a dicho término se le asigna en el Capítulo 10, Cláusula 10.1.3 del Reglamento.
- **Honorario Inicial de la Sociedad Depositaria:** tiene el significado que a dicho término se le asigna en el Capítulo 10, Cláusula 10.2.1 del Reglamento.
- **Honorario Inicial de la Sociedad Gerente:** tiene el significado que a dicho término se le asigna en el Capítulo 10, Cláusula 10.1.1 del Reglamento.
- **Honorario Trimestral Mínimo de Custodia:** tiene el significado que a dicho término se le asigna en el Capítulo 10, Cláusula 10.2.2 del Reglamento.
- **Inversiones Transitorias:** son los activos financieros y liquidez enumerados en la Cláusula 6.1 del Capítulo 6 del Reglamento.
- **Inversor/es Calificado/s:** significa: (a) El Estado Nacional, las Provincias y Municipalidades, Entidades Autárquicas, Sociedades del Estado y Empresas del Estado; (b) Organismos Internacionales y Personas Jurídicas de Derecho Público; (c) Fondos Fiduciarios Públicos; (d) La Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSeS) – Fondo de Garantía de Sustentabilidad (FGS); (e) Cajas Previsionales; (f) Bancos y Entidades Financieras Públicas y Privadas; (g) Fondos Comunes de Inversión; (h) Fideicomisos Financieros con oferta pública; (i) Compañías de Seguros, de Reaseguros y Aseguradoras de Riesgos de Trabajo; (j) Sociedades de Garantía Recíproca; (k) Personas Jurídicas registradas por la CNV como agentes, cuando actúen por cuenta propia; (l) Personas humanas que se encuentren inscriptas, con

carácter definitivo, en el Registro de Idóneos a cargo de la CNV; (m) Personas humanas o jurídicas, distintas de las enunciadas en los incisos anteriores, que al momento de efectuar la inversión cuenten con inversiones en valores negociables y/o depósitos en entidades financieras por un monto equivalente a unidades de valor adquisitivo trescientas cincuenta mil (UVA 350.000), y; (n) Personas jurídicas constituidas en el extranjero y personas humanas con domicilio real en el extranjero, según lo dispuesto por el artículo 12, Sección I, Capítulo VI, Título II de las Normas de la CNV o la norma que en el futuro la reemplace.

- **LFCI:** es la Ley de Fondos Comunes de Inversión N° 24.083, sus modificatorias y complementarias o la ley que en el futuro la reemplace.
- **Límite Global Anual de Gastos del Fondo:** tiene el significado que se le asigna en el Capítulo 10, Cláusula 10.8 del presente Reglamento.
- **Mercados Autorizados:** son las sociedades anónimas debidamente autorizadas por la CNV con el objeto principal de organizar las operaciones con valores negociables que cuenten con oferta pública, quedando bajo competencia del citado organismo las actividades afines y complementarias compatibles con el desarrollo de ese fin.
- **Moneda del Fondo:** es el Peso o la moneda de curso legal en la República Argentina que en el futuro lo reemplace. Toda referencia a Dólares Estadounidenses será su equivalente en Pesos al tipo de cambio publicado por el BCRA de acuerdo la Comunicación "A" 3500, del Día Hábil inmediato anterior a la fecha que corresponda. En caso de que por cualquier motivo no fuese posible determinar la cotización antes descripta, se deberá tomar el tipo de cambio vendedor publicado por el Banco de la Nación Argentina del Día Hábil inmediato anterior a la fecha que corresponda.
- **Monto Mínimo de Emisión:** tiene el significado que a dicho término se le asigna en el Capítulo 3, Cláusula 3.2 del Reglamento.
- **Normas de la CNV:** es el texto actualizado de las Normas de la Comisión Nacional de Valores según Resolución General N° 622/2013 (texto ordenado 2013) conforme sus modificaciones sucesivas.
- **Peso/s:** es la moneda de curso legal y forzoso emitida por la República Argentina o la moneda que en el futuro la substituya.
- **Período de Formación de Activos Específicos:** son los plazos descriptos en las Cláusulas 5.4.1, 5.4.2 y 5.4.3 del Capítulo 5 del presente Reglamento, dentro de los cuales el Fondo deberá adecuar la ejecución del Plan de Inversión a las previsiones del artículo 206 de la Ley N° 27.440, conforme a lo dispuesto en el artículo 1 de la Resolución General 882/2021 de CNV.
- **Plan de Inversión:** es la inversión en Activos Específicos, conforme los parámetros definidos en las Cláusulas 4.3.1 a 4.3.8 del Capítulo 4 del Reglamento.
- **Plazo de Duración del Fondo:** es el plazo de cinco (5) años contados a partir de la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión de las Cuotapartes correspondientes al Primer Tramo de Emisión.
- **Prospecto:** es el documento mediante el cual se realiza la oferta pública de las Cuotapartes del Fondo, 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 artículo 206 de la Ley N° 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) celebrado entre la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria al que los Cuotapartistas adhieren de pleno derecho al adquirir o suscribir Cuotapartes. Todas las modificaciones que pudieran efectuarse sobre el Reglamento deberán ser autorizadas por la CNV.
- **Requisitos de Dispersión Mínima:** es la exigencia de dispersión mínima prevista en el artículo 206 de la Ley N° 27.440.

- **Rescate Parcial:** tiene el significado que a dicho término se le asigna en la Cláusula 7.11 del Capítulo 7 del Reglamento.
- **RG 882:** es la Resolución General N° 882 de fecha 11 de febrero de 2021 dictada por la CNV
- **Sociedad Depositaria:** es Banco Comafi S.A., con domicilio en jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina. El sitio web de la Sociedad Depositaria: <https://www.comafi.com.ar/>
- **Sociedad Gerente:** es Dracma SA, con domicilio en jurisdicción de la Ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba, República Argentina. El sitio web de la Sociedad Gerente: <http://dracmasa.com.ar/>
- **Utilidades del Fondo:** tiene el significado que a dicho término se le asigna en el Capítulo 13, Cláusula 13.1 del Reglamento.
- **UVA:** es la Unidad de Valor Adquisitivo actualizable por CER (UVA) Ley 25.827 publicada por el BCRA.
- **Valuadores Inmobiliarios:** tiene el significado que a dicho término se le asigna en el Capítulo 7, Cláusula 7.12 del Reglamento.

CAPÍTULO 2: DENOMINACIÓN DEL FONDO. ÓRGANOS Y PLAZOS

2.1. DENOMINACIÓN DEL FONDO.

DRACMA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO o (indistintamente) DRACMA FCICI.

2.2. SOCIEDAD GERENTE.

DRACMA S.A.

2.3. SOCIEDAD DEPOSITARIA.

BANCO COMAFI S.A.

2.4. PLAZO DE DURACIÓN DEL FONDO.

El plazo de duración será de cinco (5) años contados a partir de la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión de las Cuotapartes correspondientes al primer tramo de emisión (el "Plazo de Duración del Fondo").

2.5. 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

3.1. CANTIDAD DE CUOTAPARTES.

La cantidad de Cuotapartes correspondientes al Primer Tramo de Emisión será la que resulte del monto definitivo –contabilizado en Pesos– de dicha emisión, considerando que el Valor Nominal de cada Cuotaparte será de Pesos uno (ARS1). En los sucesivos tramos de emisión, la cantidad de Cuotapartes será la que se suscriba en cada caso, hasta completar la suma equivalente en Pesos a la suma total de Dólares Estadounidenses sesenta millones (USD 60.000.000).

3.2. MONTO MÍNIMO DE EMISIÓN.

Será la suma en Pesos equivalente a la suma de Dólares Estadounidenses dos millones quinientos mil (USD 2.500.000) (el "Monto Mínimo de Emisión") calculada al tipo de cambio publicado por el BCRA de acuerdo la Comunicación "A" 3500 el día previo al inicio del Período de Licitación Pública correspondiente al Primer Tramo de Emisión.

3.3. MONTO MÁXIMO DE EMISIÓN.

Será la suma en Pesos equivalente, al tipo de cambio publicado por el BCRA de acuerdo la Comunicación "A" 3500, del día inmediato anterior al inicio del Período de Licitación Pública correspondiente a cada tramo de emisión futuro, a la suma total agregada de Dólares Estadounidenses sesenta millones (USD 60.000.000).

3.4. MONEDA DEL FONDO.

El Peso.

3.5. 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 recepción y posterior integración de Solicitudes de Suscripción de Cuotapartes por el Monto Mínimo de Emisión y que resulten adjudicadas conforme el procedimiento de suscripción y colocación de Cuotapartes el día que cierre el Período de Colocación;
- (ii) la autorización y vigencia de la autorización de oferta pública por parte de la CNV;
- (iii) la autorización y vigencia de la autorización de listado y negociación de las Cuotapartes por al menos un (1) Mercado Autorizado; y
- (iv) el cumplimiento de los Requisitos de Dispersión Mínima establecidos en el artículo 206 de la Ley N° 27.440, los que consisten en: (a) que existan un mínimo de veinte (20) Cuotapartistas; y (b) que ningún Cuotapartista tenga una participación mayor al veinticinco por ciento (25%) del total de las Cuotapartes emitidas.

3.6. NUEVOS TRAMOS DE EMISIÓN. DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE.

La Sociedad Gerente podrá decidir el aumento de la cantidad de Cuotapartes del Fondo mediante la apertura de nuevos tramos de emisión dentro del máximo indicado, siempre que se encuentre: (i) cumplida la respectiva adecuación del patrimonio del Fondo en el Activo Específico; y (ii) publicada de manera completa y actualizada en la AIF, la información exigida en el Régimen Informativo Periódico aplicable para los Fondos Comunes de Inversión Cerrados. A tales efectos, conforme lo establecido por el artículo 39, Sección VII del Capítulo II Título V de las Normas de la CNV la Sociedad Gerente deberá:

(a) informar a la CNV su intención de colocar con anticipación de cinco (5) Días Hábiles a la publicación del aviso de suscripción, mediante la presentación de una nota suscripta por el representante legal y/o apoderado, y de un ejemplar del prospecto de emisión actualizado, el cual deberá contener: (i) resumen de situación contable y financiera del Fondo; (ii) inversiones del Fondo a la fecha del Prospecto; (iii) las razones de la emisión y, en caso de encontrarse definida la inversión, el destino que se dará a los fondos; (iv) el precio de suscripción de las nuevas Cuotapartes, con indicación de lo dispuesto por la evaluadora independiente en el informe respectivo, así como el pronunciamiento de los órganos del Fondo respecto de dicho precio; (v) información relativa al cumplimiento de los Requisitos de Dispersión Mínima.

(b) publicar en la AIF, junto con el Aviso de Suscripción correspondiente, el prospecto de emisión actualizado; la resolución social de los órganos que dispusieron la emisión respectiva y los términos y condiciones de la misma; los informes de valuación respectivos; la calificación de riesgo, de corresponder; y toda otra información que por su relevancia deba ser publicada en AIF.

En cada oportunidad se publicará junto con el Aviso de Resultado de Colocación el monto adjudicado y los saldos remanentes, así como la información relativa al cumplimiento de los Requisitos de Dispersión Mínima.

En tanto existan Cuotapartes pendientes de colocación y emisión mediante nuevos tramos dentro del monto máximo autorizado, la Sociedad Gerente deberá, dentro de los cuatro (4) meses de cierre del

ejercicio financiero anual del Fondo, actualizar –anualmente– el prospecto, mediante la presentación de un nuevo documento para su autorización. 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 garantizar el ejercicio y otorgar un derecho preferente a los Cuotapartistas –en los términos de lo establecidos en el artículo 62 bis de la Ley N° 26.831 y modificatorias– existentes al momento de la apertura del nuevo período de suscripción inherente al nuevo tramo de emisión, para que suscriban nuevas Cuotapartes en proporción a las Cuotapartes que posean (el “Derecho de Suscripción Preferente”).

El Derecho de Suscripción Preferente 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 de los Mercados Autorizados, 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 Autorizados 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, teniendo prioridad en la adjudicación hasta el monto de las Cuotapartes que les correspondan por sus porcentajes de tenencias. 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.

Conforme lo indicado en el Apartado 3.6 (a) y (b), 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, debiéndose cumplimentar los plazos mínimos de difusión y de licitación previstos en el Capítulo IV del Título VI de las Normas de la CNV.

Corresponderá a la Sociedad Gerente verificar que los Requisitos de Dispersión Mínima previstos en las Normas de CNV 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.

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

4.1. OBJETO Y OBJETIVOS DE INVERSIÓN.

El Fondo tiene como objeto especial la inversión en activos de naturaleza inmobiliaria (Activos Específicos) previstos en el artículo 206 de la Ley N° 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 (el “Objeto 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.

Conforme el artículo 10 del Decreto 382/2019 (según la enumeración del artículo 206 de la Ley N° 27.440 y sus normas reglamentarias) Los Activos Específicos representarán al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del patrimonio neto del Fondo, y deberán estar situados, constituidos, emitidos y/o radicados en la República Argentina.

4.2. POLÍTICA DE INVERSIÓN.

La Sociedad Gerente procurará lograr los mejores resultados identificando oportunidades de inversión en Activos Específicos, con la pauta de elegibilidad que se indica en el Reglamento y en el Prospecto considerando en todos los casos las limitaciones seguidas del artículo 206 de la Ley N° 27.440 y sus normas reglamentarias.

4.3. PLAN DE INVERSIÓN.

Las inversiones estarán siempre limitadas por las pautas determinadas por el artículo 206 de la Ley N° 27.440 y sus normas reglamentarias.

Todas las pautas que se mencionan a continuación tienen implícita la necesidad del cumplimiento de la normativa especial indicada. En el marco del Objeto de Inversión indicado en la Cláusula 4.1 precedente, el Fondo tendrá como objetivo principal la inversión en los Activos Específicos, teniendo en consideración los siguientes parámetros:

- 4.3.1.** Los Proyectos Inmobiliarios se ubicarán en áreas urbanas, y tendrán proximidad con las principales áreas de oficinas, comercios y entretenimiento de las ciudades objetivo.
- 4.3.2.** Los Proyectos Inmobiliarios consistirán en la construcción de viviendas para poblaciones de ingresos medios y bajos, en el marco de lo establecido por el artículo 206 de la Ley N° 27.440 y sus normas reglamentarias.
- 4.3.3.** Los Proyectos Inmobiliarios podrán ser financiados por el Fondo hasta el cien por ciento (100%) del total de la inversión estimada para su terminación, comprometiéndose el Fondo a efectuar un aporte mínimo de capital por montos que aseguren al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del costo de la obra de cada Proyecto Inmobiliario. En cualquier caso, el Fondo deberá tener, como mínimo, una participación suficiente para garantizarse el control de todas las decisiones que deba ejecutar el Desarrollador de cada Proyecto Inmobiliario. En los casos en los que el Fondo no financie el cien por ciento (100%) del total de la inversión, la Sociedad Gerente considerará –con los límites indicados en el Apartado 5.3 del presente Reglamento de Gestión- la posibilidad de financiamiento externo adicional para completar la inversión total necesaria de modo de reducir el riesgo de no terminación del Proyecto Inmobiliario. Además, la Sociedad Gerente considerará 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).
- 4.3.4.** En la ejecución del Plan de Inversión se procurará la adquisición de inmuebles (de manera directa o mediante la inversión en fideicomisos, sociedades u otras estructuras jurídicas) en los términos que autoricen las Normas y en tanto resulten compatibles con lo previsto por el artículo 206 de la Ley N° 27.440, para adquirir y/o desarrollar inmuebles con destino a su futura enajenación, o su alquiler y posterior enajenación.
- 4.3.5.** Las inversiones del Fondo en los Proyectos Inmobiliarios se realizarán previo (i) una valuación practicada por un valuador profesional independiente, (ii) de un 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; y (iii) en el supuesto de que la inversión del Fondo se hiciera mediante la compra todo o de una parte de las acciones de una sociedad comercial, de una auditoría integral de compra (“*due diligence*”). A estos efectos, la Sociedad Gerente podrá contar con la colaboración profesional de abogados, contadores, agrimensores, arquitectos, ingenieros, escribanos públicos y demás profesionales y asesores de reconocida idoneidad en el mercado, a quienes se les abonarán los aranceles y honorarios usuales de mercado.

En todos los casos se deberá contar con la opinión previa del Comité de Inversiones. La decisión de inversión adoptada, junto con la opinión previa favorable del Comité de Inversiones y la valuación del valuador profesional independiente deberá ser publicada en la AIF.

Las operaciones de compra, venta y locación de bienes inmuebles podrán ser realizadas con intervención de empresas inmobiliarias y/o agentes de reconocida idoneidad en el mercado, designadas por la Sociedad Gerente.

4.3.6. 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 N° 27.440 y sus normas reglamentarias. Las decisiones de desinversión indicadas no configuran el supuesto de liquidación anticipada previsto en la Cláusula 2 del Capítulo 11 del Reglamento de Gestión. Sin perjuicio de lo mencionado, deberá tenerse en cuenta lo establecido en la Cláusula 5.4. del Reglamento de Gestión.

4.3.7 En el caso de que el Activo Específico esté compuesto por créditos hipotecarios, deberán resultar compatibles con lo previsto por el artículo 206 de la Ley N° 27.440, y deberán contar con garantías reales y/o mecanismos de control sobre la afectación exclusiva de los fondos al Proyecto Inmobiliario elegible. A tal fin la Sociedad gerente efectuará previamente una auditoría por la que se verifique respecto de las entidades otorgantes de los créditos hipotecarios en los que se invertirá el Fondo si los procesos que dichas entidades aplican al otorgamiento de créditos, gestión de riesgos, gestión y aprobación de la información crediticia son adecuados para una adecuada identificación y mitigación de los riesgos y si existe razonabilidad de los saldos de la cartera de crédito en sus estados financieros, debiendo expedir un dictamen fundado con las conclusiones de dicha auditoría. A estos efectos, la Sociedad Gerente podrá contar con la colaboración profesional de abogados, contadores, economistas y demás profesionales y asesores de reconocida idoneidad en el mercado, a quienes se les abonarán los aranceles y honorarios usuales de mercado.

4.3.8 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. A tal fin la Sociedad Gerente efectuará previamente una auditoría tendiente a la verificación de los antecedentes y del cumplimiento regular de los compromisos de pago asumidos por las emisoras de los valores negociables de que se traten las inversiones proyectadas y las características financieras de dichos valores negociables, debiendo expedir un dictamen fundado con las conclusiones de dicha auditoría. A estos efectos, la Sociedad Gerente podrá contar con la colaboración profesional de abogados, contadores, economistas y demás profesionales y asesores de reconocida idoneidad en el mercado, a quienes se les abonarán los aranceles y honorarios usuales de mercado.

4.4. PAUTAS DE ELEGIBILIDAD DE INVERSIÓN.

La Sociedad Gerente invertirá en Proyectos Inmobiliarios considerando al menos las siguientes pautas de elegibilidad y pauta de inversión:

- (i) Los Proyectos Inmobiliarios se ubicarán en centros urbanos de más de cincuenta mil (50.000) habitantes dentro de la República Argentina, y tendrán proximidad con las principales áreas de oficinas, comercios y entretenimiento de las ciudades objetivo.

- (ii) Los Proyectos Inmobiliarios consistirán en la construcción de viviendas para poblaciones de ingresos medios y bajos, en el marco de lo establecido por el artículo 206 de la Ley N° 27.440 y sus normas reglamentarias.

CAPÍTULO 5: PATRIMONIO DEL FONDO: CARACTERÍSTICAS DE LOS ACTIVOS. OPERACIONES CON DERIVADOS. POSIBILIDAD DE ENDEUDAMIENTO. PERÍODO DE FORMACIÓN DE ACTIVOS ESPECÍFICOS. VALUACIÓN DE ACTIVOS.

5.1. ACTIVOS ESPECÍFICOS.

Los Activos Específicos, con las excepciones previstas por el presente Reglamento, representarán al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del patrimonio neto del Fondo (Cf. artículo 10 del Dto. 382/2019).

Los Activos Específicos deberán estar situados, constituidos, emitidos y/o radicados en la República Argentina. Se consideran Activos Específicos:

- 5.1.1. Derechos reales constituidos sobre inmuebles.
- 5.1.2. Créditos hipotecarios y/o valores negociables cuyo pago esté garantizado por créditos hipotecarios.
- 5.1.3. Derechos personales relacionados con inmuebles, que sirvan de título para la adquisición de derechos reales, o que permitan el aprovechamiento económico de un inmueble (vgr. derechos económicos provenientes de cesiones de flujos de fondos que respondan a la explotación comercial de activos inmobiliarios).
- 5.1.4. Participación como fiduciante, beneficiario y/o fideicomisario en fideicomisos ordinarios cuyos objetos respondan a los objetivos de inversión del presente Reglamento.
- 5.1.5. (i) Participación en acciones de sociedades anónimas cerradas con objeto exclusivo de desarrollo inmobiliario suscriptas en el marco de aumentos de capital (a) cuyo uso de fondos excluya la refinanciación de pasivos y se vincule directamente con los Proyectos Inmobiliarios, (b) cuyo activo esté integrado preponderantemente por inmuebles o derechos reales sobre inmuebles de cualquier naturaleza, o derechos personales relacionados con inmuebles de cualquier naturaleza, y (c) cuyo objeto y actividad sea el desarrollo de inmuebles; (ii) valores fiduciarios, obligaciones negociables, valores de corto plazo y/o cualquier otro valor negociable destinado a financiar la actividad de adquisición, administración y enajenación de Proyectos Inmobiliarios y/o que respondan a los objetivos de inversión del presente Reglamento.
- 5.1.6. Derechos de crédito relacionados con la locación total o parcial de inmuebles de titularidad (directa o indirecta) del Fondo.

Respecto de los supuestos de inversión previstos en los Apartados 5.1.4 y 5.1.5 precedentes se aclara expresamente que a la fecha del presente Reglamento no se ha determinado efectuar dichas inversiones mediante vehículos particulares. Sin perjuicio de lo anterior, se describen en forma indicativa los principales términos y condiciones de los fideicomisos inmobiliarios ordinarios (**Anexo I**) y de las obligaciones negociables (**Anexo II**) los que serán directrices a la hora de su negociación por parte de la Sociedad Gerente. Por lo tanto, a la fecha del presente Reglamento, los términos y condiciones definitivos de los fideicomisos ordinarios y de las obligaciones negociables mencionados previamente no han sido determinados y dependerá de la negociación futura que realice la Sociedad Gerente, el Desarrollador y terceros involucrados. Asimismo, en estos supuestos de inversión, será condición precedente para el otorgamiento de los mismos que se hayan constituido garantías suficientes a criterio de la Sociedad Gerente sobre inmuebles bajo titularidad de tales sociedades y/o fideicomisos inmobiliarios.

Respecto de los supuestos de inversión previstos en las Subsecciones 5.1.1, 5.1.3 y 5.1.5 (i) precedentes, deberán recaer sobre inmuebles que cumplan con la pauta de elegibilidad prevista en el

Plan de Inversión. Las inversiones previstas en estos supuestos incluirán, sin limitación, desarrollo de: (i) loteos residenciales, que por su precio de compra respeten los objetivos del Fondo, y (ii) edificios de unidades funcionales y/o “*housings*” que, por su morfología, precio de compra y/o locación, respeten los objetivos previstos en el presente Reglamento.

Se incluyen a modo de **Anexo III** los principales términos y condiciones de eventuales contratos de locación a celebrarse.

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. Sin limitación, 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) actuar en fideicomisos ordinarios como beneficiario, fiduciante, o fideicomisario. Dichas funciones serán realizadas 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 Específicos 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 el patrimonio del Fondo se conforme con créditos, la Sociedad Gerente deberá publicar en su Sitio Web y encontrarse disponible en sus oficinas para el público inversor un informe mensual sobre el cobro del capital e intereses correspondientes a los créditos que integran el patrimonio del fondo y problemas planteados en su gestión.

Dicho informe deberá ser elaborado por contador público independiente, inscripto en el Registro de Auditores Externos de la CNV, cuya firma esté legalizada por el respectivo consejo profesional y publicado dentro de los diez (10) días corridos siguientes a la finalización de cada mes.

La Sociedad Gerente informará como Hecho Relevante cualquier circunstancia que pueda afectar el cobro en tiempo y forma de los créditos y toda desviación significativa que se produzca en el cobro de los mismos invocando las razones del caso e indicando las perspectivas de cobro.

5.2. OPERACIONES CON DERIVADOS.

El Fondo podrá realizar operaciones con instrumentos financieros derivados con finalidad de cobertura, debiendo la Sociedad Gerente disponer de los medios y experiencia necesarios para llevar a cabo esas operaciones.

El límite de porcentaje en inversiones con operaciones con derivados será de hasta el veinticinco por ciento (25%) del patrimonio neto del Fondo.

5.3. POSIBILIDAD DE ENDEUDAMIENTO.

El Fondo podrá contraer deuda para financiar operaciones vinculadas con la ejecución del Plan de Inversión. El endeudamiento tomado por el Fondo podrá garantizarse con garantías reales o fiduciarias, según lo determine 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 patrimonio neto del Fondo, y el límite indicado se valorará exclusivamente en el momento de la realización de la operación de crédito, considerando el último estado contable disponible del Fondo.

5.4. PERÍODO DE FORMACIÓN DE ACTIVOS ESPECÍFICOS.

La RG 882, como norma reglamentaria en el ámbito de la competencia de la CNV del artículo 206 de la Ley N° 27.440, establece las pautas que debe cumplir el Fondo para su inclusión en el régimen particular señalado.

La Sociedad Gerente adecuará la ejecución del Plan de Inversión a las previsiones de la Ley N° 27.440, su reglamentación y las Normas de CNV (Cf. artículo 26 ss y cc del Capítulo V del Título V de las Normas de CNV), que establecen lo siguiente:

- 5.4.1. 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 trescientos sesenta y cinco (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 veinticinco por ciento (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 Inmobiliario. 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 treinta –30– meses).
- 5.4.2. 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 ciento ochenta (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.
- 5.4.3. 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 trescientos sesenta y cinco (365) días corridos la reinversión de los fondos obtenidos por dicha enajenación en activos específicos.
- 5.4.4. 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 trescientos sesenta y cinco (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
- 5.4.5. 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 convocar a Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas a los fines de someter a su consideración la liquidación del Fondo o la continuación del mismo sin encuadrar dentro del régimen particular del artículo 206 de la Ley N° 27.440 (y en este último caso, se deberán

presentar los documentos adaptados a las nuevas circunstancias dentro de los treinta (30) días corridos de la decisión asamblearia).

- 5.4.6. En el supuesto de emisión de nuevos tramos deberá cumplirse con los periodos de adecuación determinados en los puntos 5.4.1 y 5.4.2 del presente capítulo. Asimismo, la emisión de un nuevo tramo de emisión solo se podrá efectuar una vez cumplida la respectiva adecuación del patrimonio en el Activo Específico.

5.5. 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 de la CNV 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 de la CNV contenidas en la Resolución Técnica N° 26 "Adopción de las Normas de la CNV Internacionales de Información Financiera del Consejo de Normas de la CNV Internacionales de Contabilidad".

CAPÍTULO 6: INVERSIONES TRANSITORIAS. DISPONIBILIDADES. MERCADOS AUTORIZADOS

6.1. INVERSIONES TRANSITORIAS.

El Fondo podrá realizar inversiones transitorias siempre que se cumpla con la especificidad del objeto de inversión del Fondo.

Se consideran inversiones transitorias: (i) cédulas y letras hipotecarias; (ii) obligaciones negociables; (iii) valores representativos de deuda de fideicomisos financieros; (iv) valores de corto plazo y pagarés emitidos de acuerdo con las Normas de la CNV; (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 abiertas en entidades 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 de la CNV 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 (la/s "Inversiones Transitorias").

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.

Se aclara que luego del vencimiento del Período de Formación de Activos Específicos, el límite de porcentaje en Inversiones Transitorias será de hasta el veinticinco por ciento (25%) del patrimonio neto del Fondo.

6.2. DISPONIBILIDADES.

La totalidad de las disponibilidades que no sean necesarias para la ejecución del Plan de Inversión podrá mantenerse (siempre que se observen las limitaciones y requisitos mínimos de inversión aplicables al Fondo) como disponibilidades en cuentas corrientes bancarias abiertas en entidades financieras supervisadas por el BCRA (distintas de la Sociedad Depositaria), tanto en Pesos como en

Dólares Estadounidenses (en este último caso, siempre que las mismas se encuentren habilitadas por la normativa vigente en la materia) o en cuotapartes de fondos comunes de inversión encuadrados en el artículo 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 (la/s “Disponibilidades”).

6.3. MERCADOS AUTORIZADOS EN LOS QUE SE REALIZARÁN INVERSIONES.

Las operaciones sobre valores negociables (excluyendo las cuotapartes de fondos comunes de inversión abiertos) se realizarán exclusivamente en Mercados Autorizados. Los Activos Específicos deberán estar situados, constituidos, emitidos y/o radicados en la República Argentina.

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

7.1. CUOTAPARTES DE COPROPIEDAD.

El Fondo emitirá únicamente Cuotapartes de Copropiedad las que otorgan a los Cuotapartistas un derecho a una participación proporcional a su valor nominal integrado sobre el patrimonio neto del Fondo. No se emitirán “cuotapartes de renta”.

7.2. CLASES DE CUOTAPARTES DE COPROPIEDAD.

El Fondo emitirá dos clases de Cuotapartes, las que se identificaran como Clase A y Clase B.

7.3. CONDICIONES DE EMISIÓN DE LAS CUOTAPARTES:

7.3.1. Características comunes a las Cuotapartes Clase A y Clase B.

Las características comunes de las Cuotapartes Clase A y Clase B serán las siguientes:

7.3.1.1 Derechos políticos. Las Cuotapartes confieren a los Cuotapartistas de un (1) voto por Cuotaparte, con iguales derechos de voto. El derecho de voto de los Cuotapartistas en las Asambleas de Cuotapartistas que se convoquen, deberá ejercerse conforme se determina en el Reglamento. La Sociedad Gerente podrá prescindir de la Asamblea de Cuotapartistas, conforme lo indicado en el Capítulo 14, Cláusula 14.5 del presente Reglamento.

7.3.1.2 Derechos económicos. Las Cuotapartes darán derecho a los Cuotapartistas a una participación proporcional a su valor nominal integrado sobre el patrimonio neto del Fondo, y de corresponder a la distribución de utilidades según se dispone en el Capítulo 13 del presente Reglamento.

7.3.2. Características diferenciales de las Cuotapartes Clase A y Clase B.

Las diferencias existentes entre la Clase A y B de Cuotapartes son las siguientes:

7.3.2.1 Las Cuotapartes Clase A: (i) tendrán un monto mínimo de suscripción por cada Cuotapartista en el tramo de emisión correspondiente del equivalente en Pesos a Dólares Estadounidenses cien mil (USD 100.000) al tipo de cambio del día previo al inicio del Período de Licitación Pública del tramo que correspondiera, publicado por el BCRA de acuerdo la Comunicación “A” 3500; y (ii) podrán ser suscriptas en un cien por ciento (100%) sólo por Inversores Calificados, debiendo efectuar una integración en la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión de no menos del cien por ciento (100%) del monto total de Cuotapartes Clase A suscriptas en el tramo de emisión correspondiente, no pudiendo diferirse la integración en ningún caso. Los requisitos indicados en el Apartado 7.3.2.1 (i) y 7.3.2.1 (ii) precedentes no operarán en el mercado secundario en relación a las Cuotapartes Clase A.

7.3.2.2 las Cuotapartes Clase B: (i) no tendrán un monto de suscripción mínimo por cada Cuotapartista; (ii) podrán ser suscriptas por cualquier tipo de inversor en un cien por ciento (100%), debiendo efectuar una integración en la Fecha de Liquidación,

Integración y Emisión de no menos del cien por ciento (100%) del monto total de Cuotapartes Clase B suscriptas, no pudiendo diferirse la integración en ningún caso.

Las diferencias existentes entre la Clase A y B de Cuotapartes serán válidas para la colocación primaria del Primer Tramo de Emisión, y respecto de la colocación primaria de los tramos subsiguientes por parte de los Cuotapartistas que, luego de ejercido el Derecho de Suscripción Preferente, y en su caso, el derecho de acrecer, suscriban el monto remanente.

7.4. COLOCACIÓN Y SUSCRIPCIÓN.

La colocación de las Cuotapartes será realizada por oferta pública mediante el procedimiento establecido en el Prospecto aprobado para cada tramo de emisión y de conformidad con lo establecido en las Normas de la CNV para la modalidad adoptada.

Las disposiciones específicas de la colocación serán informadas en el Prospecto aprobado para cada tramo de emisión y en los avisos correspondientes.

7.5. INVERSORES CALIFICADOS.

Las Cuotapartes Clase A solo podrán ser suscriptas por Inversores Calificados, siempre cumpliendo con los Requisitos de Dispersión Mínima. El cálculo correspondiente se hará considerando la totalidad de las Cuotapartes.

7.6. INTEGRACIÓN DE LA SUSCRIPCIÓN.

Las Cuotapartes deberán ser integradas en su totalidad en la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión.

No se permitirá la integración diferida de las Cuotapartes.

7.7. MONEDA DE INTEGRACIÓN.

La integración de la suscripción será realizada exclusivamente en la Moneda del Fondo

7.8. FORMA DE EMISIÓN DE LAS CUOTAPARTES.

Las Cuotapartes serán emitidas en forma de certificados globales negociables en Mercados Autorizados representativos de las Cuotapartes que efectivamente sean emitidas. Dichos certificados globales serán depositados en el Agente Depositario Central de Valores Negociables quien será el encargado de llevar su registro.

Los Cuotapartistas renuncian al derecho a exigir la entrega de láminas individuales.

Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo, conforme a la Ley N° 20.643 y sus posteriores modificaciones, encontrándose el Agente Depositario Central de Valores Negociables habilitado para cobrar los aranceles de los depositantes, que éstos podrán trasladar a los tenedores.

7.9. 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 6°, Sección 4° (“Deterioro, sustracción, pérdida y destrucción de títulos valores o de sus registros”) del Código Civil y Comercial de la Nación.

7.10. VALUACIÓN DE LA CUOTAPARTE.

La valuación de la Cuotaparte se determinará en oportunidad de la presentación de los estados contables requeridos por las Normas de la CNV.

7.11. RESCATES PARCIALES.

A partir del vencimiento del Período de Formación de Activos Específicos, la Sociedad Gerente, previo cumplir la correspondiente adecuación del patrimonio del Fondo, podrá destinar semestralmente hasta el cincuenta por ciento (50%) de los fondos líquidos disponibles originados en la venta de Activos Específicos (siempre que dichos fondos no estuvieren afectados al Plan de Inversión ni al pago de Utilidades) al rescate parcial de Cuotapartes (el/los “Rescates Parciales”). Se deja expresamente aclarado que dicho porcentaje se calculará tomando como base el total de dichos fondos líquidos (mas no el total del patrimonio del Fondo) conforme a los valores indicados al balance publicado en forma previa al momento de efectuar los Rescates Parciales, según lo indicado a continuación. A tales efectos, la Sociedad Gerente establecerá fechas determinadas para cada Rescate Parcial, los cuales tendrán lugar semestralmente, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles contados desde la fecha de publicación en la AIF del balance correspondiente al segundo trimestre y cuarto trimestre de cada año calendario.

En todo Rescate Parcial el Cuotapartista tendrá el derecho (pero no la obligación) de aceptar el rescate de todo o de una parte de sus Cuotapartes. En todos los casos se deberá respetar la paridad y tratamiento entre los Cuotapartistas.

Ningún Rescate Parcial podrá afectar:

- (i) el porcentaje mínimo de inversión establecido en el Decreto Reglamentario N° 382/2019;
- (ii) la consecución de los objetivos y las políticas de inversión del Fondo preceptuadas por el Plan de Inversión; ni
- (iii) la especificidad del Fondo, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 49, Capítulo II del Título V de las Normas de la CNV.

7.11.1 Aviso a los Cuotapartistas. La Sociedad Gerente publicará con una anticipación mínima de quince (15) días hábiles un aviso de Rescate Parcial (el “Aviso de Rescate Parcial”) dirigido a los Cuotapartistas. En el Aviso de Rescate Parcial se deberá detallar: (i) cantidad máxima de Cuotapartes a rescatar y su proporción respecto del V/N de las Cuotapartes emitidas; (ii) fecha en la cual se realizará el Rescate Parcial y su pago; (iii) plazo para manifestar la voluntad del ejercicio de Rescate Parcial; (iv) valor de Rescate Parcial de las Cuotapartes y; (v) cualquier otra información que la Sociedad Gerente considere pertinente.

El Aviso de Rescate Parcial, conjuntamente con el Acta de Directorio de la Sociedad Gerente que apruebe el Rescate Parcial, deberá ser publicado en: (i) la AIF y (ii) los Mercados Autorizados donde se encuentren listadas las Cuotapartes.

En el Aviso de Rescate Parcial se deberá indicar como advertencia que el Rescate Parcial producirá el decaimiento del beneficio de la tasa reducida (15%) previsto en el artículo 206 de la Ley N° 27.440 a favor de las personas humanas, sucesiones indivisas o beneficiarios del exterior comprendidos en el artículo 91 de la Ley de Impuesto a las Ganancias; a quienes se les aplicará la tasa general correspondiente, salvo en el caso de los beneficiarios del exterior, quienes tendrán una retención del 35% sobre la ganancia neta presunta.

7.11.2 Aceptación del Cuotapartista. En el plazo y de acuerdo al procedimiento que implemente la Sociedad Gerente, los Cuotapartistas tendrán el derecho (pero no la obligación) de rescatar todo o una parte de sus Cuotapartes. A tales efectos, el Cuotapartista deberá manifestar su voluntad de ejercer el Rescate Parcial, debiendo indicar: (i) cantidad de Cuotapartes que pretende rescatar; y (ii) cuenta bancaria y/o cuenta comitente y/o cuenta en Caja de Valores S.A. (que deberá estar abierta a nombre del Cuotapartista) a la cual se deberán transferir los fondos correspondientes a dicho rescate.

7.11.3 Valuación de las Cuotapartes. El Aviso de Rescate Parcial deberá indicar el valor de cada Cuotaparte, respaldado por la opinión fundada una (1) evaluadora independiente. Dicha opinión deberá ser publicada, junto con el aviso respectivo, a través de la AIF, y en los sistemas habituales de difusión de los mercados donde se negocien las cuotas.

- 7.11.4 Pago del Rescate Parcial: La Sociedad Depositaria, previa instrucción de la Sociedad Gerente, llevará a cabo los actos necesarios a fin que efectuar los pagos correspondientes a aquellos Cuotapartistas que hubieran manifestado su voluntad de ejercicio del Rescate Parcial, las cuales deberán ser abonadas en la fecha prevista al efecto en el Aviso de Rescate Parcial. Si el total de solicitudes de rescate superara la cantidad de Cuotapartes máxima a ser rescatadas, las solicitudes serán atendidas a prorrata.
- 7.11.5 Aviso de Resultado de Rescate Parcial: La Sociedad Gerente publicará, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la realización del Rescate Parcial, un aviso dirigido a los Cuotapartistas adonde se detallará: (i) cantidad de Cuotapartes rescatadas; (ii) cantidad de Cuotapartes restantes en circulación del Fondo y monto remanente luego de producido el Rescate Parcial; (iii) proporción de representación de las Cuotapartes restantes en el patrimonio del Fondo; y (iv) cualquier otra información que considere pertinente. El aviso de resultado del Rescate Parcial deberá ser publicado en: (i) la AIF y (ii) los Mercados Autorizados donde se encuentren listadas las Cuotapartes.
- 7.11.6 Efectos del Rescate Parcial: El Rescate Parcial producirá la cancelación de las Cuotapartes y la reducción de la cantidad de las mismas. La Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria deberán solicitar, dentro de los diez (10) días hábiles de resuelta la reducción, la cancelación de las Cuotapartes rescatadas ante la CNV de conformidad y con los efectos establecidos en el artículo 49, Capítulo II del Título V de las Normas de CNV.
- 7.11.7 Incumplimiento de los Requisitos de Dispersión Mínima: En caso de que, como consecuencia del Rescate Parcial, quedaran incumplidos los Requisitos de Dispersión Mínima, la Sociedad Gerente deberá informar, de forma inmediata, dicha situación a través de un Hecho Relevante en la AIF, y contará con un plazo de ciento ochenta (180) días, por única vez, en un año calendario (conf. artículo 12 del Decreto 382/2019) para su regularización. Vencido este plazo (o su prórroga, según sea el caso) la Sociedad Gerente deberá proceder a liquidar el Fondo.

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

8.1. 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 la CNV 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 de la CNV, ejecutando el Plan de Inversión.

La Sociedad Gerente podrá actuar como tal en otros fondos comunes de inversión, similares o no al Fondo.

8.2. 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.

8.3. 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 de la CNV y el Reglamento.

8.4. 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.

8.5. LIQUIDACIÓN DEL FONDO.

La Sociedad Gerente actuará como liquidador del Fondo juntamente con la Sociedad Depositaria, y percibirá durante este período la retribución establecida en el Apartado 10.6 de la Cláusula 10 del Capítulo 10 del presente Reglamento.

8.6. 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 artículo 3 de la LFCI, 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.

8.7. CONTROL DE LA SOCIEDAD DEPOSITARIA.

La Sociedad Gerente controla la actuación de la Sociedad Depositaria exclusivamente con el alcance que determinan las Normas de la CNV.

8.8. RENUNCIA.

La Sociedad Gerente podrá renunciar a su función sustituyendo su mandato en otra sociedad habilitada para actuar como tal. Deberá preavisar a la Sociedad Depositaria con no menos de noventa (90) días corridos a la fecha de la renuncia. La designación de la sociedad gerente sustituta deberá ser decidida favorablemente por la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas y aprobada por la CVN. 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.

8.9. 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

9.1. 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 sub-custodia con el alcance que autoricen las Normas de la CNV. 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.

9.2. PAGOS.

La Sociedad Depositaria procesará los cobros y pagos por cuenta del Fondo, en cuentas especiales abiertas a nombre del Fondo.

9.3. REGISTRO Y DEPÓSITO DE CUOTAPARTES.

La Sociedad Depositaria lleva el registro de las Cuotapartes, por medio del Agente Depositario Central de Valores Negociables.

9.4. LIQUIDACIÓN DEL FONDO.

La Sociedad Depositaria actuará como liquidador del Fondo juntamente con la Sociedad Gerente, y percibirá durante este período la retribución establecida en el Apartado 10.6 de la Cláusula 10 del Capítulo 10 del presente Reglamento.

9.5. CONTROL DE LA SOCIEDAD GERENTE.

La Sociedad Depositaria controla la actuación de la Sociedad Gerente exclusivamente con el alcance que determinan las Normas de la CNV. 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.

9.6. RENUNCIA.

La Sociedad Depositaria podrá renunciar a su función sustituyendo su mandato en otra sociedad habilitada para actuar como tal. 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 este autorizada para actuar en tal carácter por la CNV. La designación de la Sociedad Depositaria sustituta deberá ser decidida favorablemente por la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas y aprobada por la CVN. 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.

9.7. 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

10.1. HONORARIOS DE LA SOCIEDAD GERENTE.

La Sociedad Gerente será retribuida por sus servicios conforme el siguiente esquema de honorarios (los "Honorarios de la Sociedad Gerente"):

10.1.1 Honorario Inicial de la Sociedad Gerente.

La Sociedad Gerente tendrá derecho a percibir un honorario inicial por constitución del Fondo (el "Honorario Inicial de la Sociedad Gerente").

El Honorario Inicial de la Sociedad Gerente será por única vez y consistirá en una suma fija en Pesos (con más el Impuesto al Valor Agregado), por el equivalente a la suma de Dólares Estadounidenses cinco mil (USD 5.000) calculada al tipo de cambio del día previo a la fecha en que debiera efectuarse dicho pago, o del Día Hábil inmediatamente posterior en el caso que dicho día de pago fuese inhábil. El Honorario Inicial de la Sociedad Gerente se cancelará con el producido de la colocación y el pago se hará efectivo dentro de los cinco (5) Días Hábiles contados a partir del vencimiento de la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión.

10.1.2 Honorario de Administración.

En forma adicional al Honorario Inicial de la Sociedad Gerente, la Sociedad Gerente tendrá derecho a percibir un honorario de administración (el "Honorario de Administración") el que será el equivalente en Pesos a: (i) hasta el dos por ciento por ciento (2%) anual sobre el patrimonio neto del Fondo para la Clase A (Cuotapartes de Copropiedad) y (ii) hasta el dos por ciento (2%) anual sobre el patrimonio neto del Fondo para la Clase B (Cuotapartes de Copropiedad), teniendo como límite anual conjunto de hasta el dos coma cincuenta por ciento

(2,50%) sobre el patrimonio neto del Fondo, hasta la fecha de vencimiento de la vigencia plazo de duración del Fondo, o su prórroga en su caso, y extinción del mismo.

El Honorario de Administración se devengará y liquidará en forma trimestral y será cancelado dentro de los primeros cinco (5) Días Hábiles del mes inmediato posterior al cierre de cada trimestre calendario.

Cada trimestre coincidirá con los cuatro (4) trimestres calendarios del año (enero/marzo, abril/junio, julio/septiembre y octubre/diciembre). El vencimiento del primer trimestre será el último día del trimestre correspondiente a la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión (A modo de ejemplo: si la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión ocurriera el día 20 del mes de octubre de 2021, el primer trimestre comprenderá el período comprendido entre esa fecha y el día 31 de diciembre de 2021).

Para el cálculo proporcional trimestral del Honorario de Administración se tomará el número real de días correspondiente al trimestre de devengamiento, en base a un año de trescientos sesenta y cinco (365) días, excluyendo el primer día de dicho trimestre e incluyendo el último día del mismo. El Honorario de Administración trimestral será el que resulte de tomar la alícuota correspondiente, dividida por 365 y multiplicada por la cantidad de días corridos del trimestre de cálculo.

El Honorario de Administración será facturado al Fondo con más el Impuesto al Valor Agregado de corresponder.

10.1.3 Honorario de Éxito.

Por último, en forma adicional al Honorario Inicial de la Sociedad Gerente y al Honorario de Administración, la Sociedad Gerente, sujeto a la pauta de devengamiento que se describe en el Apartado 10.1.3.1 más abajo, tendrá derecho a percibir un **honorario de éxito** (en adelante, el "Honorario de Éxito") calculado y pagado conforme las siguientes pautas:

10.1.3.1 Pauta de Devengamiento (Condición Suspensiva). El devengamiento del Honorario de Éxito quedará sujeto a la existencia de "Utilidades Medidas en UVAs" (conforme se lo define a continuación) a favor de los Cuotapartistas.

A estos efectos se entenderá por Utilidades Medidas en UVAs, el rendimiento, calculado en unidades de valor adquisitivo (UVA) publicado por el BCRA, obtenido por los Cuotapartistas sobre el monto total invertido, conforme la siguiente fórmula:

$$\text{Utilidades Medidas en UVA} = \pi_{UVA} = \left(\frac{PN_L}{UVA_L} + N_{r_i} \frac{P_{r_i}}{UVA_{r_i}} + N_{d_i} \frac{D_{d_i}}{UVA_{d_i}} - N_{e_i} \frac{P_{e_i}}{UVA_{e_i}} \right)$$

Donde:

PN_L = Valor del Patrimonio Neto del Fondo al momento de la Liquidación del Fondo, sin tener en cuenta la previsión por Honorarios de Éxito que hayan realizado los auditores contables.

UVA_L = Valor de la UVA al día inmediatamente anterior a la fecha del balance final de liquidación del Fondo.

N_{r_i} = Cantidad de Cuotapartes rescatadas anticipadamente en el Rescate Anticipado número i (siendo i un número entero positivo que va de 1 a n).

P_{r_i} = Valor de Cuotaparte al momento de rescate anticipado de Cuotapartes número i.

UVA_{r_i} = Valor de la UVA al momento del rescate anticipado número i.

N_{d_i} = Cantidad de Cuotapartes al momento de la distribución de utilidades número i.

D_{d_i} = Utilidades del Fondo pagados por Cuotaparte en la distribución de utilidades número i.

UVA_{d_i} = Valor de la UVA al momento de distribución de utilidades número i.

N_{e_i} = Cantidad de Cuotapartes emitidas en la emisión número i.

P_{e_i} = Valor de Cuotaparte al que suscribieron los Cuotapartistas en la emisión número i.

UVA_{e_i} = Valor de la UVA al momento de emisión número i.

En caso de no existir Utilidades en UVAs la Sociedad Gerente no percibirá el Honorario de Éxito.

- 10.1.3.2 Pauta de Cuantificación. El Honorario de Éxito de la Sociedad Gerente será el veinte por ciento (20%) del monto total de las Utilidades Medidas en UVAs., conforme la siguiente fórmula:

$$\text{Honorario de la Sociedad Gerente} = \pi_{UVA} \cdot UVA_L \cdot 20\%$$

- 10.1.3.3 Devengamiento y pago.

El Honorario de Éxito comenzará a devengarse a partir de la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión de las Cuotapartes correspondientes al Primer Tramo de Emisión y hasta el día inmediatamente anterior a la fecha del balance final de liquidación del Fondo.

EL HONORARIO DE ÉXITO SE INCLUIRÁ, COMO PREVISIÓN EN LOS ESTADOS CONTABLES DEL FONDO. A TAL EFECTO, SE INCLUIRÁ EL MONTO DEVENGADO EN CONCEPTO DE HONORARIO DE ÉXITO ACUMULADO A LA FECHA DE EMISIÓN DE CADA ESTADO CONTABLE, DE MANERA DE REFLEJAR EL MISMO EN EL VALOR DE LA CUOTAPARTE. EL AUDITOR EXTERNO DEBERÁ CONTROLAR EL CÁLCULO CORRESPONDIENTE.

El Honorario de Éxito será percibido por la Sociedad Gerente dentro de los diez (10) Días Hábiles posteriores a la fecha de publicación en la AIF del balance final de liquidación del Fondo y será facturado al Fondo con más el Impuesto al Valor Agregado, de corresponder.

SE ACLARA A LOS POTENCIALES INVERSORES QUE EL HONORARIO DE ÉXITO PODRÍA SER PERCIBIDO POR PARTE DE LA SOCIEDAD GERENTE SIN TENER EN CUENTA EL RESULTADO DE LA INVERSIÓN DE CADA CUOTAPARTISTA DEL FONDO INDIVIDUALMENTE CONSIDERADO Y NO SE ENCUENTRA SUJETO AL LÍMITE PREVISTO EN LA CLÁUSULA 10.8 DEL PRESENTE CAPÍTULO 10.

10.2. HONORARIOS DE LA SOCIEDAD DEPOSITARIA:

La Sociedad Depositaria será retribuida por sus servicios conforme el siguiente esquema de honorarios (los "Honorarios de la Sociedad Depositaria"):

10.2.1 Honorario inicial de la Sociedad Depositaria.

La Sociedad Depositaria tendrá derecho a percibir un honorario inicial por constitución del Fondo (el "Honorario Inicial de la Sociedad Depositaria").

El Honorario Inicial de la Sociedad Depositaria será por única vez y será una suma fija en Pesos (con más el Impuesto al Valor Agregado), por el equivalente a la suma de Dólares Estadounidenses cinco mil (USD 5.000) calculada al tipo de cambio del día previo a la fecha en que debiera efectuarse dicho pago, o del Día Hábil inmediatamente posterior en el caso que dicho día de pago fuese inhábil. El Honorario Inicial de la Sociedad Depositaria se cancelará con el producido de la colocación y el pago se hará efectivo dentro de los cinco (5) Días Hábiles contados a partir del vencimiento de la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión.

10.2.2 Honorario de Custodia.

En forma adicional al Honorario Inicial de la Sociedad Depositaria previsto en el Apartado 10.2.1 precedente, la Sociedad Depositaria tendrá derecho a percibir un honorario de custodia (el "Honorario de Custodia") que será (i) el cero coma quince por ciento (0,15%) anual sobre

el patrimonio neto del Fondo, o (ii) el equivalente en Pesos a la suma de Dólares Estadounidenses seis mil (USD 6.000) trimestrales, aquello que sea mayor (el "Honorario Trimestral Mínimo de Custodia").

El Honorario de Custodia se devengará y liquidará en forma trimestral y será cancelado dentro de los primeros cinco (5) Días Hábiles del mes inmediato posterior al cierre del trimestre.

Cada trimestre coincidirá con los cuatro (4) trimestres calendarios del año (enero/marzo, abril/junio, julio/setiembre y octubre/diciembre). El vencimiento del primer trimestre será el último día del trimestre correspondiente a la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión (A modo de ejemplo: si la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión ocurriera el día 20 del mes de octubre de 2021, el primer trimestre comprenderá el período comprendido entre esa fecha y el día 31 de diciembre de 2021).

Para el cálculo proporcional del Honorario de Custodia se tomará el número real de días correspondiente al trimestre de devengamiento, en base a un año de trescientos sesenta y cinco (365) días, excluyendo el primer día del trimestre e incluyendo el último día del mismo. El Honorario de Custodia trimestral será el que resulte de tomar la alícuota del 0,15% anual, dividida por 365 y multiplicada por la cantidad de días corridos del trimestre correspondiente. El Honorario de Custodia resultante para cada trimestre no podrá ser inferior al Honorario Trimestral Mínimo de Custodia.

El Honorario de Custodia será facturado al Fondo con más el Impuesto al Valor Agregado de corresponder.

10.3. GASTOS ORDINARIOS DEL FONDO.

El máximo de gastos correspondiente a este concepto no excederá el dos por ciento (2%) anual del patrimonio neto del Fondo, para todas las Cuotapartes.

Estos gastos comprenden -sin limitarlos a- 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 de la CNV (en adelante, los "Gastos Ordinarios del Fondo").

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 global indicado en esta Cláusula.

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.

Todos los tributos, gravámenes o deducciones, creados o que en lo sucesivo se creen sobre el Fondo, las operaciones del Fondo, su renta o sus activos, y/o Reglamento serán con cargo exclusivo al Fondo.

10.4. COMISIÓN DE COLOCACIÓN. COMISIÓN DE ORGANIZACIÓN DE LA EMISIÓN. COMISIÓN DE ORGANIZACIÓN DE LA COLOCACIÓN.

La comisión de colocación será de hasta el uno por ciento (1%) para el Agente Colocador Principal, Agentes Colocadores, a la 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 todas las Cuotapartes.

La comisión de organización de la emisión será de hasta el uno por ciento (1%) para los Coorganizadores de la Emisión, 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, para las Cuotapartes.

La comisión de organización de la colocación será de hasta el uno por ciento (1%) para los Coorganizadores de la Colocación, a la 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 todas las Cuotapartes.

10.5. GASTOS DE SUSCRIPCIÓN.

Hasta el uno por ciento (1%) 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 negocien las Cuotapartes, y los honorarios de estructuración, asesores legales y contables del Fondo vinculados con su creación (los “Gastos de Suscripción”). De existir un remanente, integrará el patrimonio del Fondo.

Los Gastos de Suscripción serán cancelados con el producido de la Colocación.

El Honorario Inicial de la Sociedad Gerente y el Honorario Inicial de la Sociedad Depositaria no se computan como Gastos de Suscripción.

10.6. HONORARIOS DE LA SOCIEDAD GERENTE Y SOCIEDAD DEPOSITARIA EN SU ROL DE LIQUIDADORES.

La Sociedad Depositaria y la Sociedad Gerente percibirá durante la liquidación del Fondo, en su rol de liquidadores, la retribución establecida en los Apartados 10.1.2 de la Cláusula 10.1 y el Apartado 10.2.2 de la Cláusula 10.2 de este Capítulo, respectivamente.

10.7. INFORMACIÓN.

Toda información referida a honorarios, comisiones y gastos del Fondo estará a disposición de los interesados en las oficinas de la Sociedad Gerente y en su sitio web (<http://dracmasa.com.ar/>). 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.

10.8. LÍMITE GLOBAL.

El límite máximo de honorarios, comisiones y los Gastos Ordinarios del Fondo establecidos en las Cláusulas 10.1 (excluido el Honorario de Éxito), 10.2, 10.3 y 10.6 del presente Capítulo nunca podrán ser superiores, considerados en conjunto, al cuatro coma sesenta y cinco por ciento (4,65%) anual sobre patrimonio neto del Fondo (el “Límite Global Anual de Gastos del Fondo”).

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 13, inciso c de la LFCI, el Honorario de Éxito de la Sociedad Gerente queda excluido del Límite Global Anual de Gastos del Fondo,

CAPÍTULO 11: LIQUIDACIÓN DEL FONDO: PROCEDIMIENTO Y PLAZO

11.1. LIQUIDACIÓN POR VENCIMIENTO DEL PLAZO DEL FONDO.

La liquidación del Fondo por vencimiento del plazo se iniciará mediante la presentación a la CNV tanto del Acta de Directorio de la Sociedad Gerente y como del Acta de Directorio de la Sociedad Depositaria, en ambos casos 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 previstas en este Capítulo 11 y, en lo que corresponda, a lo dispuesto por las Normas de la CNV.

11.2. 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 de la CNV.

11.3. LIQUIDACIÓN DEL FONDO APROBADA POR LA CNV.

Además de los supuestos indicados en las Cláusula 11.1 y 11.2 precedentes, la liquidación del Fondo podrá ser decidida por la CNV en los casos previstos por la LFCI, 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 de la CNV.

11.4. LIQUIDADORES.

La Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria estarán a cargo de la liquidación del Fondo, asumiendo cada una las tareas inherentes a su competencia (el/los "Liquidadores"). 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.

11.5. REALIZACIÓN DE INVERSIONES TRANSITORIAS.

El plazo no deberá exceder el período máximo de treinta (30) 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 LFCI –y cualquier ampliación deberá ser aprobada por la CNV y publicada por la Sociedad Gerente en la AIF–.

11.6. 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 LFCI – 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.

11.7 PRÓRROGA DEL PLAZO DE LIQUIDACIÓN.

La Sociedad Gerente podrá disponer la posibilidad de prorrogar los plazos de liquidación previstos en los Apartados 11.5 y 11.6 precedentes, por un plazo adicional que será determinado por la Sociedad Gerente, el cual no podrá superar el plazo de: (i) treinta (30) días corridos a contar desde vencido el plazo original para liquidar las Inversiones Transitorias; y (ii) de trescientos sesenta y cinco (365) días corridos a contar desde vencido el plazo original para liquidar los Activos Específicos, de considerar que las medidas para llevar a cabo la liquidación dentro del plazo originario pudieren ser inconvenientes a los intereses de los Cuotapartistas, por ocasionarles un perjuicio como consecuencia del menoscabo que el proceso de liquidación, en dicho momento, pudiera implicar para los activos del Fondo a ser liquidados.

11.8. 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 abierta en entidades autorizadas (excluida la Sociedad Depositaria), con el aditamento del carácter que reviste respecto del Fondo.

11.9. DIFUSIÓN.

Dentro de los cinco (5) días corridos contados desde: (i) el vencimiento del plazo del Fondo (o en su caso, su prórroga), 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 LFCL, se informará vía Hecho Relevante en la AIF:

- (a) 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, se deberá indicar 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.
- (b) La fecha de inicio del proceso de realización de activos del Fondo, y la fecha estimada de finalización de este.
- (c) Toda otra información de interés relacionada con el procedimiento que se llevará a cabo durante la liquidación del Fondo.

11.10. LIQUIDACIÓN EN ESPECIE.

De ser necesario el reintegro de las inversiones en especie, la Sociedad Gerente convocará a Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas a los efectos de aprobar el procedimiento que se aplicará y el método de adjudicación de los Activos Autorizados remanentes.

11.11. 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

12.1. CIERRE DE EJERCICIO.

El ejercicio económico-financiero del Fondo cierra el 31 de diciembre de cada año.

12.2. 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 de la CNV, inclusive en el periodo 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 de la CNV.

En el plazo indicado en el artículo 34 a) de la Sección VII del Capítulo II del Título V de las Normas de la CNV, la Sociedad Gerente producirá una memoria de gestión del ejercicio correspondiente. La memoria se difundirá de conformidad con lo previsto por las Normas de la CNV y deberá estar a disposición de los Cuotapartistas en la sede de las Sociedad Gerente.

12.3. HECHOS RELEVANTES:

- 12.3.1 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.
- 12.3.2 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; (iii) la convocatoria a Asamblea de Cuotapartistas; (iv) el endeudamiento 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; (vii) la designación de desarrolladores, auditor de obra 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; (x) cualquier circunstancia que pueda afectar el cobro en tiempo y forma de los créditos y toda desviación significativa que se produzca en el cobro de los mismos invocando las razones del caso e indicando las perspectivas de cobro; y (xi) cualquier incumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 206 de la Ley N° 27.440 y sus normas reglamentarias.
- 12.3.3 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.
- 12.3.4 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.

CAPÍTULO 13: RÉGIMEN DE UTILIDADES DEL FONDO

13.1. UTILIDADES DEL FONDO.

El Fondo podrá distribuir utilidades cuando existieran fondos disponibles y líquidos que, a criterio de la Sociedad Gerente, no resulten necesarios para el cumplimiento del Plan de Inversión, siempre que (i)

ello no afecte el encuadramiento del Fondo en el artículo 206 de la Ley N° 27.440 y (ii) resulten de los estados contables anuales auditados y aprobados por la Asamblea Ordinaria de Cuotapartistas (las "Utilidades del Fondo").

Para la distribución de las Utilidades del Fondo (la "Distribución de Utilidades") deberá cumplirse con lo que requieran las Normas de la CNV y en particular contar con: (i) un dictamen favorable de auditor independiente, con certificación profesional, del balance que se utilice para la distribución, y (ii) un dictamen con similares características sobre la procedencia de la distribución.

En el caso de que la Distribución de Utilidades se hiciera durante el periodo entre el ejercicio del derecho de rescate parcial y su pago, el Cuotapartista rescatante tendrá derecho a la percepción de las utilidades que correspondieran al total de sus cuotas partes al momento del pago de las mismas, en la misma forma y plazos que los demás Cuotapartistas, conforme el artículo 48, Capítulo II del Título V de las Normas de CNV.

En cada oportunidad que corresponda, la Distribución de Utilidades:

- (i) Será aprobado mediante resolución de directorio de la Sociedad Gerente, con una antelación de quince (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 AIF 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 a los Cuotapartistas.
- (iv) La distribución y pago de las Utilidades que corresponda será realizado para cada Cuotapartista en forma proporcional a su tenencia.
- (v) La Sociedad Gerente instruirá a la Sociedad Depositaria para que, en la fecha que corresponda, efectúe la Distribución de Utilidades a distribuir a cada Cuotapartista.
- (vi) En forma adicional a las comunicaciones referidas precedentemente, se realizarán idénticas publicaciones en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y en los sistemas de información dispuestos en los Mercados Autorizados donde se negocien las Cuotapartes.
- (vii) Para la Distribución de Utilidades se deberán atender a las exigencias dispuestas por las Normas de la CNV, de conformidad a lo establecido en la presente Cláusula.

13.2. CAPITALIZACIÓN DE UTILIDADES.

Por Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas se podrá decidir un aumento de número de Cuotapartes por capitalización de Utilidades (la "Capitalización de Utilidades") sobre la base de estados contables anuales previamente aprobados por Asamblea Ordinaria de Cuotapartistas. Dichos estados contables deberán contar con dictamen de auditoría suscripto por contador público independiente, inscripto en el Registro de Auditores Externos de la CNV y cuya firma esté legalizada por el respectivo consejo profesional.

A los efectos aquí previstos, la Sociedad Gerente deberá solicitar, dentro de los diez (10) días corridos contados a partir de la fecha de Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas que hubiera resuelto la capitalización de Utilidades, la correspondiente autorización de oferta pública de las Cuotapartes a emitirse, las que serán asignadas en forma proporcional a la tenencia de cada Cuotapartista.

CAPÍTULO 14: RÉGIMEN DE ASAMBLEAS DE CUOTAPARTISTAS

14.1. CUESTIONES ALCANZADAS.

La Sociedad Gerente deberá someter a asambleas de Cuotapartistas las materias señaladas en el presente Capítulo. En el supuesto de que el Desarrollador revistiera el carácter de Cuotapartista, tendrá la obligación de abstenerse de votar en aquellas Asambleas en las que se resuelvan cuestiones

respecto de las que pudiera tener un interés contrario al del Fondo, conforme la pauta establecida por el artículo 248 de la Ley General de Sociedades (Ley 19.550 T.O. 1984, y sus modificaciones).

14.2. ASAMBLEA ORDINARIA DE CUOTAPARTISTAS.

La Asamblea Ordinaria de Cuotapartistas se celebrará al menos una vez al año, debiendo ser celebrada antes del 30 de abril de cada año, luego del cierre del primer ejercicio del Fondo. Son competencia de la Asamblea Ordinaria de Cuotapartistas los siguientes asuntos:

- a. El tratamiento de los estados contables anuales auditados del Fondo.
- b. El tratamiento de los informes elaborados por la Sociedad Gerente sobre la evolución y perspectivas de inversiones del Fondo, el grado de avance del Plan de Inversión, cuestiones vinculadas a los Activos Autorizados o a estimaciones u orientaciones sobre perspectivas para los próximos ejercicios, 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.

14.3. 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 LFCI, las Normas de la CNV 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 previstos en el artículo 24 ter de la LFCI conforme a las siguientes previsiones:

- 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 a 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 de la CNV.
- 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 a 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 de la CNV.
- c. La liquidación anticipada del Fondo.
- d. La sustitución de la Sociedad Gerente y/o Sociedad Depositaria.
- e. El reemplazo del o de los Desarrollador/es una vez que hubieren sido designados. En este supuesto, si el Desarrollador en cuestión revistiera el carácter de Cuotapartista, tendrá la obligación de abstenerse de votar.
- f. El incremento de la cantidad de Cuotapartes, incluyendo (pero no limitado a) el supuesto de incremento de Cuotapartes con título, causa y/u origen en Capitalización de Utilidades prevista en el Capítulo 13 Cláusula 2 del Reglamento.

14.4. NORMATIVA APLICABLE.

Será de aplicación la Ley General de Sociedades en lo relativo a la convocatoria, publicidad, quórum, asistencia, representación, votación, validez y demás cuestiones relacionadas a las asambleas de Cuotapartistas. Adicionalmente a los requisitos de publicidad previstos en la Ley General de Sociedades, toda convocatoria a asamblea deberá ser publicada a través de la AIF y en los sistemas de información de los Mercados Autorizados donde se negocien las Cuotapartes.

14.5. PRESCINDENCIA DE ASAMBLEA.

Se podrá prescindir de las asambleas de Cuotapartistas cuando la Sociedad Gerente obtuviere el consentimiento de la mayoría exigible de las Cuotapartes en circulación (conf. artículo 47 de la Sección VII del Capítulo II del Título V de las Normas de la CNV) de conformidad al siguiente procedimiento:

- a. La Sociedad Gerente remitirá a cada Cuotapartista, por medio fehaciente escrito dirigido al domicilio registrado ante el Agente Depositario Central de Valores Negociables o cualquiera otro denunciado a la Sociedad Gerente, una nota que deberá incluir: (i) la 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 en los sistemas de información dispuestos por los Mercados Autorizados en donde se negocien las Cuotapartes y, adicionalmente, informado como Hecho Relevante en la AIF.

CAPÍTULO 15: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

15.1. TRIBUNAL COMPETENTE. OPCIÓN POR LA JUSTICIA ORDINARIA.

Para el caso de que surgiere alguna divergencia entre los Cuotapartistas, y la Sociedad Gerente y/o la Sociedad Depositaria respecto de la interpretación del Reglamento y/o los derechos y obligaciones de los Cuotapartistas, y la divergencia no pudiere ser solucionada de buena fe por las partes en un plazo máximo de sesenta (60) Días Hábiles, la controversia será sometida a la decisión final e inapelable (salvo lo previsto por el artículo 166 del Código Civil y Comercial de la Nación) del Tribunal de Arbitraje de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, sin perjuicio de la intervención que pudiere corresponderle a la CNV. Sin embargo, el Cuotapartista podrá en todos los casos ejercer sus derechos ante la justicia ordinaria competente.

CAPÍTULO 16: RIESGOS, RESPONSABILIDADES Y OTROS TEMAS

16.1. 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 CAPITAL, 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.

16.2. 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.

16.3. AUSENCIA DE DERECHO DE RESCATE O COBRO.

Salvo lo expresamente previsto por el presente 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.

16.4. PAGOS A CUOTAPARTISTAS.

Los pagos a los Cuotapartistas se realizarán en la Moneda del Fondo.

16.5. 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.

16.6. DESARROLLADOR.

El Desarrollador designado por el Fondo es Elyon S.A. (el "Desarrollador Designado").

El Desarrollador Designado tendrá a su cargo llevar adelante el desarrollo de uno o más Proyectos Inmobiliarios que se efectúen bajo la figura de fideicomisos ordinarios inmobiliarios y con el fruto de la colocación de las Cuotapartes que se emitan en el Primer Tramo de Emisión (sin comprometerse a actuar en Proyectos Inmobiliarios relacionados con el producido de la colocación de tramos futuros). Sin perjuicio de lo cual, se aclara expresamente que podrán ser designados en el futuro otros Desarrolladores distintos de Elyon S.A para el desarrollo de uno o más Proyectos Inmobiliarios que se efectúen bajo la figura de fideicomisos ordinarios inmobiliarios y/o bajo otros vehículos de inversión y con el fruto de la colocación de las Cuotapartes que se emitan en tramos de emisión posteriores al Primer Tramo de Emisión.

Elyon S.A. es una sociedad anónima debidamente constituida en la República Argentina cuyo objeto consiste en la construcción, reforma, y reparación de edificios residenciales y que tiene una trayectoria de más de quince años en la construcción y desarrollo de emprendimientos inmobiliarios de alto nivel.

Para la elección del/los Desarrollador/es distintos al Desarrollador Designado, la Sociedad Gerente deberá tener especialmente en cuenta los antecedentes técnicos y empresariales y la solvencia financiera del o de los candidatos. En el supuesto en que un Desarrollador revistiera el carácter de Cuotapartista, tendrá la obligación de abstenerse de votar en aquellas asambleas de Cuotapartistas en que las que se resuelvan cuestiones respecto de las que pudiera tener un interés contrario al Fondo, conforme la pauta establecida por el artículo 248 de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (T.O. 1984, y sus modificaciones).

La Sociedad Gerente deberá informar por medio del acceso de “Hechos Relevantes” de la AIF, la designación de cada Desarrollador dando estricto cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 7 y 8 del Capítulo V del Título V de las Normas de CNV.

En el supuesto de que el Fondo decidiera invertir en Proyectos Inmobiliarios y/o Activos Específicos de propiedad de un Desarrollador y/o del Administrador Inmobiliario, la Sociedad Gerente deberá -en forma previa al cierre de dicha operación- contar con dos (2) tasaciones independientes, garantizando que la operación se ejecute bajo condiciones normales y habituales de mercado imperantes al momento su concertación.

Las tasaciones de referencia deberán ser contratadas con agentes de reconocida idoneidad y trayectoria. Las tasaciones deberán efectuar una comparación con transacciones similares y deberá describir y justificar el o los criterios de valuación utilizados.

Adicionalmente, la decisión de inversión adoptada deberá contar con la opinión favorable previa del Comité de Inversiones, la que, junto con las tasaciones independientes contratadas a tal efecto, deberá ser publicada en: (i) la AIF y (ii) los Mercados Autorizados donde se encuentren listadas las Cuotapartes.

El Desarrollador podrá ser Administrador Inmobiliario.

Todo honorario devengado por un Desarrollador estará a cargo del Fondo y deberán corresponder a los valores de mercado. La fecha y forma de pago de los honorarios acordados con el Desarrollador de que se trate deberán ser informados por la Sociedad Gerente como Hecho Relevante. El monto máximo del honorario que, por todo concepto, pueda percibir el Desarrollador por el desempeño de sus funciones, no podrán exceder del quince por ciento (15%) del monto total de la venta, a valor constante medido en UVAs, del proyecto inmobiliario desarrollado.

16.7. 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 –no vinculantes– respecto de la adquisición desarrollo, inversión, seguimiento o enajenación de Activos Específicos.

El Comité de Inversiones, se integrará por un mínimo de 3 (tres) y un máximo de 5 (cinco) miembros, cuya mayoría la Sociedad Gerente designará considerando la experiencia en materia inmobiliaria de las personas elegidas. No es requisito que los miembros del Comité de Inversiones reúnan las condiciones de “*independencia*” previstas en las Normas de CNV.

El Comité de Inversiones deberá reunirse una periodicidad no mayor a tres (3) meses.

El Comité de Inversiones sesionará 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. Cuando un miembro del Comité de Inversiones tuviere un interés contrario al del Fondo, deberá abstenerse de intervenir en la deliberación y voto. Las decisiones del Comité de Inversiones se adoptarán por unanimidad de los presentes, sin considerarse para su cómputo las abstenciones, de existir. Las actas del Comité de Inversiones deberán ser informadas, como Hechos Relevantes, en la AIF.

La actuación del Comité de Inversiones será obligatoria cuando se trate: (i) de inversiones en Proyectos Inmobiliarios; (ii) de inversiones en créditos hipotecarios; y (iii) de inversiones en valores negociables cuyo pago esté garantizado por créditos hipotecarios. En todos los demás supuestos, la Sociedad Gerente estará facultada para requerir la participación del Comité de Inversiones.

Las resoluciones del Comité de Inversiones no serán vinculantes para la Sociedad Gerente, quien podrá apartarse de las mismas mediante resolución fundada, la que será difundida mediante “Hecho Relevante” en la AIF.

En caso de removerse algún miembro del Comité de Inversiones se deberá informar mediante la publicación de un hecho relevante en la página web de la CNV (www.https://www.argentina.gob.ar/cnv/hechos-relevantes), sección “Información Financiera”, y en dicha publicación se deberá informar su reemplazante, quien será decidido por aquella parte que lo hubiera designado.

16.8. AUDITOR TÉCNICO.

En el supuesto de que el Fondo invirtiera en forma directa en uno o más Proyectos Inmobiliarios, la Sociedad Gerente designará un Auditor Técnico (el “Auditor Técnico”).

El Auditor Técnico deberá ser un profesional técnico independiente idóneo en la materia y de trayectoria reconocida, quien tendrá a su cargo la auditoría de la obra confeccionando un informe sobre el avance de la misma, comparando las proyecciones efectuadas con la aplicación real de los fondos a la ejecución de las obras, calculando los desvíos y cualquier otra información que resulte relevante sobre el desarrollo inmobiliario.

Adicionalmente, el Auditor Técnico tendrá a su cargo: (i) seguimiento periódico de las obras, el cual comprende el control del avance físico de obra, verificar el seguimiento de los avances de obra y control del avance físico/financiero de la obra; (ii) verificación de los certificados de avance de obra; (iii) opinión respecto a la forma de ejecución de la obra, materiales utilizados, personal encargado de los trabajos y todo aspecto, en su criterio profesional, relevante; (iv) análisis del informe periódico efectuado por la dirección de obra del Proyecto Inmobiliario; (v) comparación de las proyecciones efectuadas con la aplicación real de los fondos a la ejecución de las obras, así como también el cálculo de desvíos y cualquier otra información relevante sobre el emprendimiento; y (vi) deberá emitir un informe trimestral sobre las tareas desarrolladas durante la vigencia de la inversión, incluyendo una conclusión respecto de los resultados arrojados de conformidad a lo exigido en el artículo 10 del Capítulo V del Título V de las Normas de CVN (el “Informe Trimestral del AT”).

Cada Informe Trimestral del AT deberá ser publicado en el sitio web de la CNV, a través de la AIF, en un plazo que no podrá exceder de los quince (15) Días Hábiles luego del cierre de cada trimestre que se trate..

El Auditor Técnico será contratado con una antelación no menor a treinta (30) días corridos a iniciarse la ejecución de las obras inherentes al primer Proyecto Inmobiliario en el que invierta el Fondo y por el plazo de duración de los Proyectos Inmobiliarios. Los honorarios profesionales devengados a favor del Auditor Técnico, como así también los gastos originados por el desempeño de sus tareas estarán a cargo exclusivo del Fondo. Los honorarios del Auditor técnico deberán ser los de mercado para profesionales con similares responsabilidades.

16.9 ADMINISTRADOR INMOBILIARIO.

La administración de la cartera de inmuebles de propiedad del Fondo destinados a alquiler/renta estará a cargo de un Administrador Inmobiliario designado por la Sociedad Gerente de conformidad y con las formalidades exigidas en el artículo 7 ss y cc del Capítulo V del Título V de las Normas de CNV.

El Administrador Inmobiliario deberá ser una persona jurídica de reconocida trayectoria profesional en el negocio inmobiliario y contar con las habilitaciones específicas para ejercer como corredores inmobiliarios. Adicionalmente será condición esencial del Administrador Inmobiliario que revista el carácter de “*independiente*” respecto de la Sociedad Gerente.

El Desarrollador podrá ser Administrador Inmobiliario.

La designación del Administrador Inmobiliario se llevará a cabo una vez que el Fondo tenga activos inmobiliarios para locación o renta. La Sociedad Gerente deberá informar su designación por medio del acceso de “Hechos Relevantes” de la AIF.

El Administrador Inmobiliario actuará por cuenta y orden del Fondo en la administración de la cartera de inmuebles destinado a renta de propiedad del Fondo.

El Administrador Inmobiliario deberá presentar un informe de gestión trimestral, los que deberá publicarse en la AIF como Hecho Relevante.

Los honorarios profesionales y/o comisiones devengadas a favor del Administrador Inmobiliario estarán a cargo exclusivo del Fondo. Los honorarios y/o comisiones del Administrador Inmobiliario deberán ser los de mercado para profesionales con similares responsabilidades.

16.10. CUMPLIMIENTO DE NORMAS DE LA CNV 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 la CNV de cumplimiento obligatorio. Sin limitación, la Ley N° 25.246 y sus modificatorias, incluyendo las Leyes N° 26.268, 26.683, los Decretos N° 290/2007, 918/2012 y 489/2019, y las Resoluciones N° 29/2013, 3/2014, 92/2016, 4/2017, 30-E/2017, 21/2018, 134/2018 y 156/2018 de la UIF, y el Título XI de las Normas de la CNV. Como consecuencia de esas Normas de la CNV 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, los Agentes Colocadores podrán facilitarse recíprocamente, la información de identificación y conocimiento de los clientes.

16.11. CUMPLIMIENTO DE NORMAS DE LA CNV 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.

16.12. 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.

16.13. RELACIÓN ENTRE EL REGLAMENTO Y CADA PROSPECTO DE EMISIÓN: En el caso de un conflicto interpretativo entre lo previsto en el presente Reglamento y cada Prospecto, cualquiera fuera el tramo de emisión al que corresponda, prevalecerá la solución más favorable al Cuotapartista.

16.14. PRESCRIPCIÓN. Las utilidades o valores puestos a disposición de los Cuotapartistas y no reclamados en los plazos que correspondan de acuerdo a las disposiciones vigentes prescribirán, y pasarán a integrar su patrimonio, salvo en el caso de liquidación que acrecentarán el haber de la liquidación.

16.15. POLÍTICA DE SEGUROS Y MORIGERACIÓN DE RIESGOS.

16.15.1 Generalidades. El Desarrollador deberá contar con los seguros necesarios a los efectos de cubrir los riesgos operacionales del desarrollo de los Proyectos Inmobiliarios.

Las pólizas de los seguros deberán ser emitidas por compañías de seguro que se encuentren autorizadas a operar como tales por la Superintendencia de Seguros de la Nación, de reconocido prestigio y solidez y deberán contar con una calificación de riesgo igual o mayor a “BBB-” de Fix SCR S.A Agente de Calificación de Riesgo, “BBB-” de Standard & Poor’s Ratings Argentina S.R.L. ACR o “Baa3” de Moody’s Latin America Agente de Calificación de

Riesgo S.A. o equivalentes de otro agentes de calificación de riesgo autorizados por la Comisión Nacional de Valores (calificación investment grade).

Los costos y gastos en los que incurra el Desarrollador a los efectos de contratar y mantener los seguros correspondientes correrán por cuenta y orden exclusiva del Desarrollador, en ningún momento serán considerados como gastos del Fondo.

- 16.15.2 Endoso o Designación como Beneficiario Adicional. Como condición precedente para el financiamiento de los Proyectos Inmobiliarios a través de los Activos Específicos, el Desarrollador deberá realizar los actos que sean necesarios o convenientes para que la Sociedad Gerente sea designada como beneficiaria al derecho de cobro de indemnizaciones bajo las pólizas respectivas y entregar de inmediato a la Sociedad Gerente el certificado de endoso de póliza u otro instrumento apropiado que acredite el cumplimiento de lo aquí dispuesto. A los efectos de la presente, el Desarrollador podrá: (i) endosar en garantía a favor de la Sociedad Gerente y en beneficio del Fondo, las pólizas de seguro correspondientes, de manera tal que la Sociedad Gerente revista la calidad de destinataria de cualquier pago, compensación y/o indemnización que tuviera lugar bajo dichas pólizas a favor del Desarrollador; o (ii) designar a la Sociedad Gerente como beneficiaria adicional de las pólizas a los efectos de tener de manera directa el derecho a cobrar y percibir todas las sumas de dinero, importes o pagos en especie, por cualquier concepto, debidos al Desarrollista por cualquier compañía aseguradora en virtud de las pólizas de seguro contratados.
- 16.15.3 Pólizas de Seguro. La Sociedad Gerente determinará el monto mínimo que deberá cubrir cada póliza de seguro como así también los riesgos mínimos que deberán cubrir las mismas.
- 16.15.4 Morigeración de Riesgos. En el marco del Plan de Inversión se procurará y privilegiará la inversión en Activos Específicos en los que se adopten mecanismos de control y morigeración de los riesgos inherentes a la actividad inmobiliaria y/o de construcción de los Proyectos Inmobiliarios (a modo de ejemplo –pero sin limitarlo a– auditorías de seguridad e higiene, medidas de seguridad, entre otros) y políticas de aseguramiento frente a tales riesgos

ADVERTENCIA LEGAL: Las inversiones en Cuotapartes del Fondo no constituyen depósitos en Banco Comafi S.A., ni en ninguna otra entidad sociedad controlante o controlada por Banco Comafi S.A., a los fines de la Ley de Entidades Financieras ni cuentan con ninguna de las garantías que tales depósitos a la vista o a plazo puedan gozar de acuerdo con la legislación y reglamentación aplicables en materia de depósitos en entidades financieras. Asimismo, Banco Comafi S.A. se encuentra impedida por normas del Banco Central de la República Argentina de asumir, tácita o expresamente, compromiso alguno en cuanto al mantenimiento, en cualquier momento, del valor del capital invertido, al rendimiento, al valor de las Cuotapartes o al otorgamiento de liquidez a tal fin.

Anexo I

Términos y Condiciones de los Fideicomisos Inmobiliarios Ordinarios

Seguidamente se detallan los principales términos y condiciones de los Fideicomisos Ordinarios

Finalidad del Fideicomiso	Fideicomiso Ordinario Inmobiliario (el " <u>Fideicomiso</u> ")
Objeto del Fideicomiso	El objeto del Fideicomiso será desarrollar y construir el/los Proyectos Inmobiliarios
Fiduciante Inmobiliario	Será la persona humana o jurídica que aporte el inmueble para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario. Asimismo, podrán celebrarse contratos de fideicomisos con prescindencia de la figura de fiduciante inmobiliario, en caso de que el inmueble en donde se desarrolle el Proyecto Inmobiliario sea adquirido directamente por el Fondo (el " <u>Fiduciante Inmobiliario</u> ").
Fiduciante Inversor	Será la Sociedad Gerente, en nombre y representación del Fondo (en adelante, el " <u>Fiduciante Inversor</u> ")
Otros Fiduciantes	<p>Serán las personas humanas o jurídicas que aporten bienes o servicios, (incluyendo -pero no limitándolo a- servicios profesionales, mano de obra, etc.) para solventar los costos de la obra (los "<u>Otros Fiduciantes</u>" y junto con el Fiduciante Inmobiliario y el Fiduciante Inversor, los "<u>Fiduciantes</u>").</p> <p>No se contemplarán exigencias/requisitos/características que los Fiduciantes (distintos del Fiduciante Inversor) deberán reunir para participar del Fideicomiso.</p>
Fiduciario	<p>Será la persona jurídica, con objeto social específico y trayectoria reconocida en el mercado de servicios fiduciarios, que la Sociedad Gerente designe para cumplir las funciones de Fiduciario (el "<u>Fiduciario</u>").</p> <p>El Fiduciario, entre otras funciones, deberá celebrar en nombre y representación del Fideicomiso: (i) un contrato de obra con el Desarrollador (en adelante, el "<u>Contrato de Obra</u>"); y (ii) un contrato de servicios con una empresa inmobiliaria (que podría ser el Desarrollador y/o una compañía vinculada a este último) para la preventa de las unidades funcionales a construirse en virtud del Proyecto Inmobiliario.</p>
Beneficiarios	Los Fiduciantes
Fideicomisarios	Los Fiduciantes
Declaraciones de los Fiduciantes	Los Fiduciantes formularán una serie de declaraciones y garantías respecto de sí mismos (a modo de ejemplo -pero sin limitarlo a- su capacidad para contratar) y de los Bienes Fideicomitados (a modo de ejemplo -pero sin limitarlo a- su existencia y legitimidad)
Bienes Fideicomitados / Cronograma de Aportes	<p>-El Fiduciante Inmobiliario aportará el inmueble para el desarrollo del proyecto inmobiliario a cambio de un porcentaje de las unidades funcionales construidas (el "<u>Aporte Inmobiliario</u>").</p> <p>-El Fiduciante Inversor aportará fondos para financiar el costo de obra del/los Proyecto Inmobiliario (en adelante, el "<u>Aporte del Inversor</u>")</p>

	<p>- Los Otros Fiduciantes aportarán bienes y servicios (en adelante, el “<u>Aporte de los Otros Fiduciantes</u>”, y junto con el Aporte del Inversor y el Aporte del Inmobiliario, los “<u>Aportes de los Fiduciantes</u>”).</p> <p>El total de los Aportes de los Fiduciantes constituirán los bienes fideicomitidos (en adelante, los “<u>Bienes Fideicomitidos</u>”) y serán desembolsados de conformidad a lo establecido en un cronograma de aportes que tendrá en cuenta hitos de la obra específicamente previstos en el Contrato de Obra (en adelante, el “<u>Cronograma</u>”).</p>
Duración del Fideicomiso	El plazo de duración del Fideicomiso será el presupuestado para la ejecución y finalización de la obra correspondiente, prorrogable de mutuo acuerdo por las Partes.
Gastos del Fideicomiso Honorarios de Estructuración	Los gastos del Fideicomiso y los honorarios profesionales devengados por la estructuración y registración del Fideicomiso serán a cargo de los Fiduciantes.
Impuestos del Fideicomiso	Todos los impuestos, tasas y contribuciones que graven al Inmueble de propiedad del Fideicomiso, como así también los impuestos, tasas y contribuciones que graven la actividad del Fideicomiso y los que se devengaren con motivo o en ocasión del otorgamiento, instrumentación, cumplimiento o ejecución del contrato de fideicomiso serán a cargo del Fideicomiso.
Jurisdicción y Ley Aplicable	Las partes del fideicomiso someterán cualquier controversia suscitada entre ellas ante los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Córdoba, con prescindencia de cualquier otro fuero que pudiese corresponder. La ley aplicable al contrato de fideicomiso será la Ley de la República Argentina.

ANEXO II

Términos y Condiciones de las Obligaciones Negociables

Seguidamente se detallan los principales términos y condiciones de las Obligaciones Negociables:

Emisor:	A definir. Nota: En cualquier caso, el emisor deberá ser una sociedad anónima con objeto exclusivo de desarrollo inmobiliario u ofrecer garantías reales y/o mecanismos de control de la afectación de los fondos.
Descripción	Serán obligaciones negociables simples sin oferta pública no convertible en acciones, no subordinada, emitida conforme con la Ley de Obligaciones Negociables N° 23.576 y demás normas vigentes y/o mutuos.
Moneda de Emisión y Pago	A definir.
Tasa de Interés Mínima	A definir
Fecha de Vencimiento	Fecha máxima será la fecha de terminación del Fondo.
Amortización	El capital será repagado en un único pago en la Fecha de Vencimiento de las ONs.
Fecha de Pago de Intereses	A definir
Garantía	Garantía Hipotecaria y cesión en garantía de los derechos a recibir cualquier pago que pudiera ser debido o pagadero al Desarrollador en virtud de los contratos de locación de las viviendas ubicados en los Proyectos Inmobiliarios objeto de la financiación por parte del Fondo. Nota: En todos los casos deberá cumplir con los requisitos exigidos en el artículo 1 y 2 del Capítulo V del Título V de las Normas de CNV.

ANEXO III

Términos y Condiciones de los Contratos de Locación:

Seguidamente se detallan los principales términos y condiciones de los contratos de locación

Administración	Administrador Inmobiliario y Sociedad Gerente
Moneda	Pesos o Dólares Estadounidenses
Garantías	Deberán de contar con una garantía real y/o seguro de caución por cumplimiento de contrato en favor del locador y/o aval, y/o cualquier otra garantía que se determine
Duración	El plazo de duración de la locación podrá superar el plazo de duración del Fondo
Mecanismo de Ajuste	Podrán prever cláusulas de actualización del canon locativo permitidas por la legislación vigente.