

Texto autorizado por la Comisión Nacional de Valores por Resolución N° RESFC-2021-21387-APN-DIR#CNV de
fecha 2 de septiembre de 2021
Registro Comisión Nacional de Valores N° 1227

**PROSPECTO DE EMISIÓN
CORRESPONDIENTE AL PRIMER TRAMO DE EMISIÓN DEL
FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO
“DRACMA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO”**

Cuotapartes desde V/N conjunto mínimo desde el equivalente en Pesos a USD 2.500.000
hasta V/N conjunto máximo hasta el equivalente en Pesos a USD 60.000.000

Para el primer tramo por un monto mínimo del equivalente en Pesos a USD 2.500.000
y un monto máximo del equivalente en Pesos a USD 15.000.000

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**

Desarrollador Designado



DESARROLLISTAS

Elyon S.A.

Oferta Pública autorizada por Resolución N° RESFC-2021-21387-APN-DIR#CNV de fecha 2 de septiembre de 2021 de la Comisión Nacional de Valores. Esta autorización sólo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La Comisión Nacional de Valores no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el prospecto. La veracidad de la información suministrada en el presente prospecto es responsabilidad de los miembros de los órganos de administración y fiscalización de la Sociedad Gerente y de la Sociedad Depositaria, respectivamente, y demás responsables contemplados en los artículos 119 y 120 de la Ley N° 26.831 y sus modificatorias. Los auditores, en lo que les atañe, serán responsables en cuanto a sus respectivos informes sobre los estados contables que se acompañan. Los órganos de administración manifiesta(n), con carácter de declaración jurada, que el presente prospecto contiene a la fecha de su publicación información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante y de toda aquella que deba ser de conocimiento del público inversor con relación a la presente emisión, conforme las normas vigentes.

El presente prospecto (el "Prospecto") corresponde al primer tramo de emisión (el "Primer Tramo de Emisión") del fondo común de inversión cerrado inmobiliario "**DRACMA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**" (el "Fondo").

Todos los términos indicados en mayúscula en el presente Prospecto tendrán el significado que a dichos términos se les asigna a lo largo del presente Prospecto y en el Capítulo 1 del Reglamento de Gestión.

El Fondo se constituye de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Fondos Comunes de Inversión N° 24.083, sus modificatorias y complementarias o la ley que en el futuro la reemplace (la "LFCI") y las Normas de la Comisión Nacional de Valores según Resolución General N° 622/2013 (texto ordenado 2013) conforme sus modificaciones sucesivas (las "Normas de la CNV"), en el que Dracma S.A. se desempeña como sociedad gerente (la "Sociedad Gerente") y Banco Comafi S.A. se desempeña como sociedad depositaria (la "Sociedad Depositaria") ambos en los términos del Capítulo I, Título V de las Normas de la CNV.

La creación del Fondo fue resuelta por la Sociedad Gerente mediante acta de directorio remitida a la AIF bajo ID # 2698390. De igual forma, la creación del Fondo fue resuelta por la Sociedad Depositaria mediante acta de directorio remitida a la AIF bajo ID # 2698394, rectificada por el acta de directorio remitida a la AIF bajo ID #2745769.

Asimismo, Dracma S.A. y Banco Comafi S.A. actúan como coorganizadores de la emisión y colocación de las Cuotapartes del Fondo (el/los "Coorganizador/es de la Emisión", o el/los "Coorganizador/es de la Colocación", según corresponda).

Para el Primer Tramo de Emisión de cuotas partes (las "Cuotapartes" y cada una de ellas individualmente considerada, una "Cuotaparte") del Fondo se prevé un monto de emisión mínimo por el equivalente en Pesos a la suma de Dólares Estadounidenses dos millones quinientos mil –USD 2.500.000– (el "Monto Mínimo de Emisión del Primer Tramo") y un monto máximo por el equivalente en Pesos a la suma de Dólares estadounidenses quince millones (USD 15.000.000) (el "Monto Máximo de Emisión del Primer Tramo") ambos al tipo de cambio del día previo al inicio del Período de Licitación Pública publicado por el Banco Central de la República Argentina ("BCRA") de acuerdo la Comunicación "A" 3500.

El Fondo emitirá únicamente Cuotapartes de Copropiedad las que otorgan a los cuotapartistas (el/los "Cuotapartistas" y cada uno de ellos en forma individual un "Cuotapartista") derecho a una participación proporcional a su valor nominal integrado sobre el patrimonio neto del Fondo. No se emitirán "*cuotapartes de renta*".

La suscripción e integración de las Cuotapartes será efectuada conforme lo dispuesto en el Prospecto y en el Reglamento de Gestión del Fondo.

Las Cuotapartes serán listadas en el Bolsas y Mercados Argentinos S.A. ("ByMA").

El Fondo tendrá una duración de cinco (5) años contados a partir de la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión de las Cuotapartes correspondientes al Primer Tramo de Emisión y se constituye con el objeto exclusivo de otorgar rentabilidad a los Cuotapartistas mediante la inversión en Activos Específicos de naturaleza inmobiliaria previstos en el artículo 206 de la Ley N° 27.440 y sus normas reglamentarias, es decir en: (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").

Las Cuotapartes han sido calificadas por Universidad Nacional Tres de Febrero (el "Agente de Calificación de Riesgos"), titular del Registro N° 1 "Agencia Calificadora de Riesgos Universidad Pública" (UNTREF ACR UP) por ante la Comisión Nacional de Valores (la "CNV") como A- (ccn), con fecha 21 de septiembre de 2021. Las actualizaciones de la calificación emitida estarán disponibles en el sitio web de la Sociedad Gerente. Para mayor información, véase el **CAPÍTULO 10 ("Calificación de Riesgo") del presente Prospecto.**

El Prospecto debe leerse e interpretarse junto con cualquier reforma del mismo y con cualquier otro documento incorporado mediante su referencia.

La fecha de este Prospecto es 30 de noviembre de 2021.

ÍNDICE DE CONTENIDO DEL PROSPECTO DE EMISIÓN

CAPÍTULO 1.	ADVERTENCIAS	3
CAPÍTULO 2.	DECLARACIONES ESTIMATIVAS RESPECTO DEL FUTURO.	9
CAPÍTULO 3.	CONSIDERACIONES DE RIESGO DE LA INVERSIÓN.....	10
CAPÍTULO 4.	RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL FONDO	18
CAPÍTULO 5:	INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD GERENTE Y DE LA SOCIEDAD DEPOSITARIA	25
CAPÍTULO 6:	INFORMACIÓN DE OTROS SUJETOS QUE PARTICIPAN EN LA ORGANIZACIÓN Y/O DESARROLLO DEL PROYECTO	30
CAPÍTULO 7	DESCRIPCIÓN DEL FONDO Y DE SUS ACTIVIDADES	38
CAPÍTULO 8:	ACTIVOS DEL FONDO	41
CAPÍTULO 9:	PROCEDIMIENTO DE SUSCRIPCIÓN Y COLOCACIÓN DE CUOTAPARTES	46
CAPÍTULO 10:	CALIFICACIÓN DE RIESGO.....	53
CAPÍTULO 11:	NORMATIVA APLICABLE EN MATERIA DE PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO.....	54
CAPÍTULO 12:	TRATAMIENTO IMPOSITIVO APLICABLE	56
CAPÍTULO 13:	REGLAMENTO DE GESTIÓN.....	66

CAPÍTULO 1. ADVERTENCIAS

1.1 CUESTIONES GENERALES.

Los interesados podrán obtener copias del Prospecto en: (i) la sede social de la Sociedad Gerente sita en Gral. Alvear N° 19, 7° Piso (X5000ILA), Ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba, República Argentina; (ii) la sede social de la Sociedad Depositaria sita en Av. Roque Sáenz Peña N° 660, 3° Piso (C1035AAO), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina; (iii) los sistemas de información dispuestos por los mercados en los que vayan a listarse y/o negociarse las Cuotapartes; (iv) los sitios web de la Sociedad Gerente (<http://dracmasa.com.ar>) y Sociedad Depositaria (<http://www.comafi.com.ar>); y (v) la Autopista de Información Financiera de la CNV (“AIF”).

La Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria son responsables por la información consignada y suministrada en el Prospecto en los términos previstos en los artículos 119 y 120 de la Ley de Mercado de Capitales N° 26.831 (la “LMC”).

El Prospecto debe leerse e interpretarse junto con cualquier reforma del mismo y con cualquier otro documento incorporado mediante su referencia. Se recomienda especialmente la lectura del **CAPÍTULO 3** (“Consideraciones de Riesgo de la Inversión”) del Prospecto, y en particular -pero no limitado a-, el “Riesgo vinculado a la declaración de emergencia sanitaria”.

La Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria no han autorizado la realización de ninguna declaración o el suministro de ninguna información relativa al Fondo o las Cuotapartes que no esté consignada o incorporada por referencia en el Prospecto o en cualquier otro documento elaborado en relación con el Fondo. No podrá considerarse a ninguna de tales declaraciones o informaciones como autorizadas por la Sociedad Gerente o la Sociedad Depositaria.

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 por el cumplimiento de las obligaciones de la Sociedad Depositaria, ni la Sociedad Depositaria por las obligaciones de la Sociedad Gerente.

La distribución del Prospecto y la oferta pública de las Cuotapartes se realizan en cumplimiento de las leyes de la República Argentina. El Prospecto será distribuido únicamente en la República Argentina. Ni la entrega del Prospecto, ni ninguna suscripción efectuada bajo el presente, implicarán, en ninguna circunstancia, que no se ha producido un cambio en la situación del Fondo desde la fecha del presente, o que la información incluida en el presente sea correcta en cualquier fecha posterior a la fecha en la cual la misma se suministra.

La Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria, en tanto Coorganizadores de la Emisión y Coorganizadores de la Colocación, juntamente con sus respectivos integrantes de los órganos de administración y fiscalización, estos últimos en materia de su competencia, y en su caso los oferentes de las Cuotapartes (Agente Colocador Principal y Agentes Colocadores) con relación a la información vinculada a los mismos, y las demás personas que firman el presente Prospecto, son responsables de toda la información incluida en el Prospecto por ellos registrada ante la CNV. Asimismo, la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria confirman que toda la información incluida en el Prospecto es veraz y exacta y que no existen otros hechos cuya omisión podría hacer que el Prospecto en conjunto, o cualesquiera de tales informaciones incluidas en el presente, fueran susceptibles de inducir a error.

Sin perjuicio de lo anterior, la información que pudiera suministrarse en el presente Prospecto respecto de la República Argentina se incluye en carácter de información de conocimiento público, y la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria no efectúan declaración o garantía alguna respecto de aquella. El contenido del Prospecto no constituye, ni puede constituir, una promesa o declaración en cuanto a resultados o hechos futuros.

BAJO NINGUNA CIRCUNSTANCIA PODRÁ ENTENDERSE O CONSIDERARSE QUE LA SOCIEDAD GERENTE O LA SOCIEDAD DEPOSITARIA, O SUS SOCIEDADES CONTROLANTES O CONTROLADAS, GARANTIZAN IMPLÍCITA O EXPLÍCITAMENTE: (I) EL RENDIMIENTO DEL FONDO O EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LOS ACTIVOS AUTORIZADOS; (II) LA LIQUIDEZ DE LAS INVERSIONES TRANSITORIAS DEL FONDO; (III) LA SOLVENCIA DE LOS DEUDORES DEL FONDO; Y/O (IV) EL RECUPERO DEL CAPITAL INVERTIDO POR LOS CUOTAPARTISTAS, CONSIDERANDO QUE SE TRATA DE UNA

INVERSIÓN ESPECULATIVA, Y QUE EL VALOR DE LAS CUOTAPARTES DEL FONDO, COMO EL DE CUALQUIER ACTIVO EN EL MERCADO DE CAPITALES, ESTÁ SUJETO A FLUCTUACIONES DE MERCADO, Y A RIESGOS DE CARÁCTER SISTÉMICO QUE NO SON DIVERSIFICABLES O EVITABLES, ADEMÁS DE LOS PROPIOS CORRESPONDIENTES A LOS ACTIVOS AUTORIZADOS, POR LO QUE LOS INVERSORES ESTÁN EXPUESTOS A PERDER HASTA EL CIENTO POR CIENTO (100%) DE DICHO CAPITAL. EN FUNCIÓN DE LO EXPUESTO, QUEDA ESTABLECIDO QUE 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 TALES CONCEPTOS. LOS DERECHOS DE LOS CUOTAPARTISTAS ESTARÁN ABSOLUTAMENTE LIMITADOS A LOS BIENES QUE EFECTIVAMENTE INTEGRAREN EL PATRIMONIO DEL FONDO, QUE SERÁN LA ÚNICA FUENTE DE PAGO DE SUS RESPECTIVAS TENENCIAS DE CUOTAPARTES. LAS INVERSIONES EN CUOTAPARTES DEL FONDO NO CONSTITUYEN DEPÓSITOS EN BANCO COMAFI S.A. A LOS FINES DE LA LEY DE ENTIDADES FINANCIERAS N° 21.526 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 IMPEDIDO 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. EL RESULTADO DE LA INVERSIÓN EN EL FONDO PUEDE FLUCTUAR EN RAZÓN A LA EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LOS ACTIVOS EN LOS QUE INVIERTE EL PATRIMONIO DEL FONDO, PUDIENDO LOS CUOTAPARTISTAS NO LOGRAR SUS OBJETIVOS DE RENTABILIDAD O INCLUSO PERDER EL CAPITAL INVERTIDO.

EL FONDO ES UN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO 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, Y/O LOS AGENTES COLOCADORES, Y/O SUS RESPECTIVAS SOCIEDADES CONTROLANTES, CONTROLADAS O VINCULADAS.

La Moneda del Fondo y moneda de denominación de las Cuotapartes será 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.

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—véase al respecto el **CAPÍTULO 9** ("Procedimiento de Suscripción y Colocación de Cuotapartes") del Prospecto—; (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, esto es, un mínimo de veinte (20) Cuotapartistas y que ningún Cuotapartista tenga una participación mayor al veinticinco por ciento (25%) del total de las Cuotapartes emitidas (los "Requisitos de Dispersión Mínima").

Las Cuotapartes Clase A: (i) solo podrán ser adquiridas y transmitidas por inversores calificados de conformidad con el artículo 12, Sección I, Capítulo VI, Título II de las Normas de la CNV a saber: (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 (los “Inversores Calificados”), sujetos al límite de participación por Cuotapartista establecido en el artículo 206 de la Ley N° 27.440; y (ii) tendrán un monto mínimo de suscripción por cada Cuotapartista del equivalente en Pesos a Dólares Estadounidenses cien mil (USD 100.000) calculado 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.

Las Cuotapartes Clase B podrán ser suscriptas por el público inversor general, sin monto mínimo de suscripción.

La Sociedad Gerente deberá controlar el cumplimiento de los Requisitos de Dispersión Mínima durante toda la vigencia del Fondo. A tal efecto, corresponderá a Caja de Valores S.A. (“Caja de Valores”), actuando en su carácter de Agente Depositario Central de Valores Negociables bajo las disposiciones de la LMC, informar a la Sociedad Gerente y a la Sociedad Depositaria las transferencias de Cuotapartes. En caso de incumplimiento de los Requisitos de Dispersión Mínima, la Sociedad Gerente deberá informar dicha situación de manera inmediata a través de un “Hecho Relevante” en la AIF, y contará con un plazo de subsanación de ciento ochenta días (180) dispuesto en el segundo párrafo del artículo 12 del Decreto N° 382/2019, salvo respecto del incumplimiento sobreviniente al porcentaje mínimo de inversión previsto en el artículo 10 del Decreto N° 382/2019 para el cual habrá un plazo de subsanación de trescientos sesenta y cinco (365) días conforme lo dispuesto por el artículo 29 de la Sección IV del Capítulo V del Título V de las Normas de la CNV, Si los incumplimientos no fueren subsanados en los plazos indicados precedentemente, la Sociedad Gerente deberá comunicar dicha circunstancia como “Hecho Relevante” a través de la AIF y proceder a la convocatoria de la asamblea de Cuotapartistas, a los fines de someter a su consideración la liquidación del Fondo o la continuación del mismo sin las características previstas en el artículo 206 de la Ley N° 27.440. En este último caso, se deberán presentar los documentos adaptados a las nuevas circunstancias dentro de los treinta (30) días corridos de dicha resolución asamblearia.

Durante el proceso de liquidación del Fondo, el plazo de realización para los Activos Específicos no deberá exceder el período máximo de trescientos sesenta y cinco (365) días corridos desde: (i) el inicio del procedimiento de liquidación, en el supuesto de liquidación por vencimiento del plazo del Fondo –y cualquier ampliación deberá ser aprobada y publicada por la Sociedad Gerente en la AIF, con la pertinente justificación–; (ii) la resolución de la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas, en el supuesto de liquidación anticipada del Fondo –y cualquier ampliación deberá ser aprobada por la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas y publicada por la Sociedad Gerente en la AIF, con la pertinente justificación–; o (iii) la resolución aprobatoria de la CNV, en el supuesto de la liquidación decidida por la CNV en los casos previstos por la 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.

A LA FECHA DEL PRESENTE PROSPECTO, EL FONDO NO CUENTA CON ADMINISTRADORES INMOBILIARIOS, NI AUDITOR TÉCNICO DESIGNADOS PARA DESEMPEÑARSE COMO TALES, NI CON PROYECTOS INMOBILIARIOS DETERMINADOS QUE PUEDAN SER CONSIDERADOS COMO INVERSIONES ELEGIBLES PARA LOS ACTIVOS ESPECÍFICOS.

Las actividades del Fondo pueden verse afectadas de una manera importante por la emergencia sanitaria y la pandemia COVID-19. Pueden existir menos alternativas de inversión, y los proyectos en los que invierta el Fondo, mostrar atrasos importantes en su ejecución como consecuencia de la disrupción general de los procesos de producción y el dictado de normas relacionadas con la emergencia sanitaria, lo que puede reducir los rendimientos esperados por los Cuotapartistas. Asimismo, las Inversiones Transitorias pueden verse afectadas por una alta volatilidad y los efectos sistémicos generales de la pandemia sobre los mercados financieros.

Desde su constitución y durante su vigencia (en el marco de lo previsto por el artículo 206 de la Ley N° 27.440), el Fondo deberá cumplir con los Requisitos de Dispersión Mínima. La Sociedad Gerente deberá controlar el cumplimiento de los Requisitos de Dispersión Mínima durante la vigencia del Fondo. A tal efecto, corresponderá

al Agente Depositario Central de Valores Negociables informar a la Sociedad Gerente y a la Sociedad Depositaria las transferencias de Cuotapartes. EL PRESENTE PROSPECTO NO DEBE SER CONSIDERADO COMO UNA RECOMENDACIÓN DE LA SOCIEDAD GERENTE Y/O DE LA SOCIEDAD DEPOSITARIA NI DE CUALQUIERA DE SUS SOCIEDADES CONTROLADAS Y/O VINCULADAS Y/O SOMETIDAS A CONTROL COMÚN, ACTUALES Y FUTURAS, NI DE LA SOCIEDAD GERENTE NI DE LA SOCIEDAD DEPOSITARIA PARA ADQUIRIR LAS CUOTAPARTES.

CADA POTENCIAL COMPRADOR DE LAS CUOTAPARTES DEBERÁ ANALIZAR POR SÍ MISMO LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE PROSPECTO Y EN EL REGLAMENTO Y CUALQUIER ADQUISICIÓN DE LAS CUOTAPARTES DEBERÁ BASARSE EN EL PRESENTE PROSPECTO Y EN EL REGLAMENTO Y EN EL ANÁLISIS ADICIONAL QUE DICHO POTENCIAL COMPRADOR CONSIDERE PERTINENTE REALIZAR.

TODA PERSONA QUE SUSCRIBA LAS CUOTAPARTES RECONOCE QUE HA EXAMINADO TODA LA INFORMACIÓN QUE CONSIDERÓ NECESARIA PARA VERIFICAR LA EXACTITUD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PROSPECTO, PARA COMPLEMENTAR TAL INFORMACIÓN, INCLUYENDO LOS BENEFICIOS Y RIESGOS INHERENTES A DICHA DECISIÓN DE INVERSIÓN Y SUS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS Y LEGALES. VÉASE EL **CAPÍTULO 3** DENOMINADO “*CONSIDERACIONES DE RIESGO DE LA INVERSIÓN*” DEL PRESENTE PROSPECTO DONDE ENCONTRARÁN UN ANÁLISIS DE CIERTOS FACTORES A SER CONSIDERADOS EN RELACIÓN CON UNA INVERSIÓN EN LAS CUOTAPARTES.

1.2 CUESTIONES PARTICULARES VINCULADAS CON EL ARTÍCULO 206 DE LA LEY N° 27.440

El Fondo ejecutará una política de inversiones en el marco de lo previsto por el artículo 206 de la Ley N° 27.440 y sus normas reglamentarias, particularmente el Decreto 382/2019, la Resolución 20/2018 de la Secretaría de Vivienda, la Resolución General 4631/2019 de la Administración Federal de Ingresos Públicos y la Resolución General 882 del 11 de febrero de 2021 de la CNV (la “RG 882”).

La norma primaria del régimen particular (artículo 206 de la Ley N° 27.440) establece que, a los fines de fomentar el desarrollo de la construcción de viviendas para poblaciones de ingresos medios y bajos, el Fondo tendrá limitadas sus inversiones a: (a) desarrollos inmobiliarios para viviendas sociales y sectores de ingresos medios y bajos; y/o (b) créditos hipotecarios; y/o (c) valores hipotecarios.

Conforme la Resolución 20/2018 de la Secretaría de Vivienda, se consideran viviendas para poblaciones de ingresos medios y bajos aquellas cuyo precio máximo de venta (sin computar gastos e impuestos aplicables a la transferencia) no supere las 220.000 unidades de vivienda (UVIs) o las 220.000 unidades de valor adquisitivo (UVAs), lo que sea mayor a la fecha de la venta. El valor de UVI y UVA lo publica diariamente el BCRA.

Como contrapartida de las limitaciones indicadas, se establece un régimen tributario más favorable que el general para ciertos inversores y en ciertas condiciones, lo que se explica en el **CAPÍTULO 12** del Prospecto, donde se remite. En las cuestiones de estructura del Fondo, el régimen particular señalado obliga a que (tanto como condición de creación como durante la vigencia del Fondo):

- (a) el Fondo tenga una vigencia de al menos cinco (5) años.
- (b) que existan un mínimo de veinte (20) Cuotapartistas.
- (c) que ningún Cuotapartista tenga una participación mayor al veinticinco por ciento (25%) del total de las Cuotapartes emitidas.

Se aclara que si se produce antes del quinto aniversario desde la creación del Fondo: (a) la liquidación del Fondo o (b) el rescate de Cuotapartes, se producirá el decaimiento del beneficio de la tasa reducida (quince por ciento –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 treinta y cinco por ciento (35%) sobre la ganancia neta presunta.

De acuerdo a lo establecido por el artículo 12 del Decreto 382/2019, el beneficio de tasa reducida al quince por ciento (15%) también decaerá en el supuesto de incumplimiento de alguno de los requisitos

enunciados precedentemente, excepto que tal incumplimiento sea subsanado en un período de hasta ciento ochenta (180) días, por única vez, en un año calendario.

Los residentes argentinos que hubieran percibido ganancias en ejercicios fiscales anteriores al de la liquidación efectuada o el incumplimiento, de acuerdo con lo indicado en el artículo 12 mencionado, deberán ingresar la diferencia de impuesto con más los intereses correspondientes. Tratándose de beneficiarios del exterior, el agente correspondiente, deberá ingresar la diferencia de impuesto con más sus intereses, sin perjuicio del derecho a exigir su reintegro a esos beneficiarios.

Por su parte, el Decreto 382/2019, establece también como condiciones que la colocación de las cuotas partes se realice por oferta pública y que la autorización de oferta pública se mantenga, implicando su cancelación un incumplimiento de la normativa específica (artículo 12).

Asimismo, además de las cuestiones de naturaleza tributaria que se exponen en el **CAPÍTULO 12** del Prospecto, el Decreto 382/2019 en su artículo 10 prevé que al menos el setenta y cinco por ciento (75%) de las inversiones deberá realizarse en los activos comprendidos en el artículo 206 de la Ley N° 27.440 e indica también que el incumplimiento del porcentaje previsto no afectará el tratamiento previsto en el artículo 206 de la Ley N° 27.440 en tanto se pudiese demostrar que los fondos disponibles se destinan al cumplimiento efectivo del desarrollo de proyectos de inversión a largo plazo comprendidos en el artículo mencionado, de acuerdo al alcance de la normativa que establezca la CNV.

La CNV ha reglamentado el artículo 206 de la Ley N° 27.440 mediante la RG 882.

La RG 882 tiene por objeto determinar aquellos aspectos que permitan una correcta aplicación, en relación a la competencia de la CNV, de las disposiciones establecidas en el Decreto 382/2019, incluyendo las referidas a la integración de las inversiones específicas y al cumplimiento del porcentaje de inversión mínimo.

Los aspectos centrales de la RG 882 se señalan a continuación, sin perjuicio de su inclusión en los capítulos pertinentes del Prospecto.

a. 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 cuotas partes. 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. 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 producto del que se trate.

b. 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.

c. El incumplimiento de los plazos señalados, obliga a la Sociedad Gerente a convocar a una Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas.

d. 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.

e. La Sociedad Gerente deberá informar de manera inmediata mediante "Hecho Relevante" el incumplimiento de alguno de los requisitos establecidos en el artículo 206 de la Ley N° 27.440 y sus normas reglamentarias, aplicándose, en el caso de que dicho incumplimiento trate sobre alguno de los requisitos enunciados en los tres primeros incisos del artículo 206 de la Ley N° 27.440, el plazo de subsanación de ciento ochenta (180) días dispuesto en el segundo párrafo del artículo 12 del Decreto 382/2019, salvo lo dispuesto en f. a continuación.

f. 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 planteados.

g. De ser subsanado el incumplimiento, dicha circunstancia deberá ser informada mediante “Hecho Relevante”. Si los incumplimientos no fueren subsanados en los plazos indicados precedentemente, la Sociedad Gerente deberá comunicar dicha circunstancia como “Hecho Relevante” y proceder a la convocatoria de una Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas, a los fines de someter a su consideración la liquidación del Fondo o la continuación del mismo sin el régimen particular del 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 adoptada la decisión asamblearia).

h. La CNV informará a la AFIP cualquier situación de incumplimiento de los requisitos previstos en la RG 882 cuando no fueren debidamente subsanados dentro de los plazos estipulados a tal efecto.

i. La situación de cumplimiento o incumplimiento de los requisitos establecidos deberá hacerse constar en los estados contables anuales o trimestrales y, en su caso, en el informe trimestral del Auditor Técnico.

CAPÍTULO 2. DECLARACIONES ESTIMATIVAS RESPECTO DEL FUTURO.

Todas las manifestaciones, con excepción a las manifestaciones referidas a hechos históricos, contenidas en este Prospecto, incluyendo aquellas relativas a la futura situación financiera del Fondo, su estrategia de inversión, presupuestos, proyecciones de costos, planes y objetivos de la Sociedad Gerente para las futuras operaciones, son manifestaciones estimativas del futuro.

Las palabras “considera”, “puede”, “hará”, “estima”, “continúa”, “prevé”, “se propone”, “espera” y palabras similares se incluyen con la intención de identificar declaraciones respecto del futuro. La Sociedad Gerente ha basado estas declaraciones respecto del futuro, en gran parte, en sus expectativas y proyecciones corrientes acerca de hechos y tendencias futuras que afectan las actividades del Fondo. Estas expectativas y proyecciones están sujetas a significativos riesgos e incertidumbres, y podrían no resultar exactas. Factores importantes que podrían ser causa de que los resultados reales difieran significativamente de las declaraciones respecto del futuro formuladas en este Prospecto incluyen: la situación económica de la República Argentina; la inflación y fluctuaciones en los tipos de cambio y en las tasas de interés; efectos de acontecimientos económicos en otros mercados; fluctuación significativa del valor del Peso frente al Dólar u otras monedas; y otros factores que se describen en el **CAPÍTULO 3** (“*Consideraciones de Riesgo de la inversión*”) del presente Prospecto.

Toda manifestación respecto del futuro contenida en este Prospecto, así como las estimaciones y proyecciones subyacentes, son efectuadas a la fecha del presente Prospecto y la Sociedad Gerente no actualizará ni revisará, ni asume el compromiso de actualizar o de otro modo revisar, dichas manifestaciones para reflejar hechos o circunstancias posteriores, aun cuando cualquiera de dichos eventos o circunstancias implique que una o más manifestaciones estimativas sobre el futuro se transformen en incorrectas. Estas advertencias deberán tenerse presentes en relación con cualquier manifestación estimativa del futuro, verbal o escrita que la Sociedad Gerente pudiera efectuar en el futuro. Los posibles inversores no deberán confiar indebidamente en tales manifestaciones que tienen vigencia únicamente a la fecha en que fueron realizadas. Estas advertencias deberán tenerse presentes en relación con cualquier manifestación estimativa del futuro, verbal o escrita, que la Sociedad Gerente pudiera efectuar en el futuro.

Aunque la Sociedad Gerente cree y considera que las expectativas reflejadas en dichas manifestaciones son razonables, ni la Sociedad Gerente, ni la Sociedad Depositaria, ni ningún otro participante de este Fondo, otorga garantía alguna en tal sentido ni asume ninguna obligación de actualizar públicamente o revisar ninguna declaración respecto del futuro debido a la existencia de nueva información, hechos futuros o por otro motivo.

CAPÍTULO 3. CONSIDERACIONES DE RIESGO DE LA INVERSIÓN.

LA INVERSIÓN EN LAS CUOTAPARTES SE ENCUENTRA SUJETA A UNA SERIE DE RIESGOS PARTICULARES A SU NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS. EN PARTICULAR, EL VALOR DE LAS CUOTAPARTES VARÍA CON LOS CAMBIOS EN EL VALOR DE LAS INVERSIONES QUE REALIZARÁ EL FONDO. ENTRE OTRAS COSAS, LOS POSIBLES INVERSORES EN CUOTAPARTES DEBERÁN TOMAR EN CUENTA Y EVALUAR, A LA LUZ DE SUS PROPIAS CIRCUNSTANCIAS FINANCIERAS Y OBJETIVOS DE INVERSIÓN, LOS FACTORES DE RIESGO QUE SE ESPECIFICAN A CONTINUACIÓN. LOS RIESGOS QUE SE DESCRIBEN SON LOS CONOCIDOS POR LA SOCIEDAD GERENTE Y LA SOCIEDAD DEPOSITARIA Y AQUELLOS QUE ACTUALMENTE CREEN QUE PODRÍAN AFECTAR LA INVERSIÓN EN CUOTAPARTES Y LOS RESULTADOS ESPERADOS POR EL CUOTAPARTISTA DE MANERA CONSIDERABLE. DE TODAS FORMAS, LA INVERSIÓN EN LAS CUOTAPARTES TAMBIÉN PODRÍA VERSE AFECTADA POR RIESGOS ADICIONALES QUE ACTUALMENTE LA SOCIEDAD GERENTE Y LA SOCIEDAD DEPOSITARIA NO CONOCEN O NO CONSIDERAN SIGNIFICATIVOS, PERO QUE PUEDEN SERLO EN EL FUTURO. LA DESCRIPCIÓN DE LOS RIESGOS DE INVERSIÓN TIENE COMO OBJETIVO SEÑALAR SU EXISTENCIA PARA LOS POTENCIALES INVERSORES, SIN INCLUIR LAS MEDIDAS O MECANISMOS QUE LA SOCIEDAD GERENTE PODRÍA TENER QUE ADOPTAR EN CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES, NI SUPONE QUE LA VERIFICACIÓN DE LOS HECHOS INDICADOS IMPLIQUE EN TODOS LOS CASOS LA AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD POR PARTE DE LA SOCIEDAD GERENTE:

Riesgo País. Una inversión en el Fondo asume el riesgo de que, durante la vigencia del Fondo, las condiciones políticas, económicas y jurídicas (incluyendo las tributarias) de la República Argentina, se alteren de forma tal que se afecte la situación de los activos y/o de los vehículos en los que ha invertido el Fondo, o inclusive del Fondo, y que, por ende, se reduzcan los rendimientos esperados por los Cuotapartistas.

Riesgo inflacionario. En general, los bienes inmobiliarios suelen responder mejor que otro tipo de activos al riesgo inflacionario. Si bien el modelo de inversión a ser implementado por el Fondo asume una inflación moderada, un proceso de deflación o de alta inflación podría impactar negativamente en la rentabilidad de los proyectos inmobiliarios en los que invierta el Fondo.

Riesgo vinculado a la declaración de emergencia sanitaria. Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró el brote del nuevo coronavirus COVID-19 como una pandemia. Frente a una crisis sanitaria y social sin precedentes, el gobierno argentino se vio obligado a tomar medidas a fin de mitigar su propagación y su impacto en el sistema sanitario.

En dicho contexto, con fecha 19 de marzo de 2020, el Poder Ejecutivo Nacional dictó el Decreto N° 297/20 que dispuso el denominado aislamiento social preventivo y obligatorio que tenía vigencia inicialmente desde el 20 hasta el 31 de marzo de 2020 (ambos inclusive) en atención a la situación epidemiológica.

El aislamiento social preventivo y obligatorio (ASPO) fue prorrogado por los Decretos N° 325/2020, N° 355/2020, N° 408/2020, N° 459/2020, N° 493/2020, N° 520/2020, N° 576/2020, N° 605/2020, N° 641/2020, N° 677/2020, N° 714/2020, N° 754/20 y N° 792/20, habiéndose encontrado vigente hasta el 25 de octubre de 2020.

Asimismo, el gobierno adoptó algunas medidas de índole económica para mitigar los efectos adversos en la economía argentina que generó el “aislamiento social, preventivo y obligatorio”.

El Poder Ejecutivo Nacional, en virtud de que la situación epidemiológica no fue homogénea dentro del territorio nacional y que administración de la pandemia debía contemplar el diferente impacto en la dinámica de transmisión del virus y la diversidad geográfica, socioeconómica y demográfica de cada jurisdicción del país, estableció el Distanciamiento Social, Preventivo y Obligatorio (DISPO), mediante los Decretos N° 875/2020, N° 956/2020, N° 1033/2020, N° 67/2021, N° 125/2021, N° 168/2021 y N° 235/2021 –complementado por el Decreto N° 241/2021– que tuvo vigencia hasta el 30 de abril de 2021.

Posteriormente, el 1° de mayo de 2021, se dictó el Decreto DNU N° 287/2021 (prorrogado por los Decretos DNU N° 334/2021, DNU N° 381/2021, DNU N° 411/2021 y DNU N° 451/2021) con objeto de contener la “segunda ola” de transmisión del COVID 19 en nuestro país, estableciéndose medidas de prevención temporarias, intensivas y focalizadas geográficamente, manteniendo en general aquellas que fueran dictadas mediante el Decreto N° 235/2021, las cuales tuvieron vigencia hasta el 6 de agosto de 2021 inclusive.

Posteriormente, el Decreto DNU N° 287/21 facultó a los gobernadores de las provincias, al Jefe de Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y al Jefe de Gabinete de Ministros a adoptar medidas adicionales de prevención, fijándose parámetros para definir la existencia de “Bajo Riesgo”, “Mediano Riesgo” o “Alto Riesgo” Epidemiológico y Sanitario en los Departamentos o Partidos de más de 40.000 habitantes y los grandes aglomerados urbanos, departamentos o partidos que se encuentran en situación de “Alarma Epidemiológica y Sanitaria”.

Con fecha 7 de agosto de 2021 se dictó el Decreto N° 494/2021, que contenía una flexibilización del esquema de las medidas sanitarias que se encontraban vigentes hasta ese momento. El mencionado Decreto N° 494/2021 estableció medidas generales de prevención –las cuales se encontraron vigentes hasta el 30 de septiembre de 2021– tendientes a mitigar la propagación del virus COVID 19 tanto para todo el país, en forma general, como para los aglomerados que se encontraban en “situación de alarma epidemiológica y sanitaria”, en forma particular.

Actualmente, la situación epidemiológica regional y nacional es favorable. En la República Argentina se muestra un marcado descenso de casos en todas las jurisdicciones, con transmisión comunitaria baja de la variante Delta, principalmente en el Área Metropolitana de Buenos Aires.

No obstante, la situación internacional en relación con la variante Delta continúa representando un riesgo, pero la República Argentina ha alcanzado niveles elevados de vacunación principalmente en los grupos de mayor riesgo, lo que permitió avanzar en la flexibilización de las medidas requeridas para el ingreso al país.

En este contexto, con fecha 30 de septiembre de 2021 se dictó el Decreto 678/2021 por el que se establecieron nuevas medidas de prevención y contención de cumplimiento obligatorio para todas las personas en todos los ámbitos y se dispusieron regulaciones específicas para las actividades que representan mayor riesgo epidemiológico, tales como viajes grupales de egresados y egresadas y de grupos en general, así como actividades en discotecas, locales bailables, salones de fiestas para bailes o similares y eventos masivos de más de MIL (1.000) personas. Dichas medidas se encontrarán vigentes hasta el 31 de diciembre de 2021.

Según las “Perspectivas Económicas de la OCDE”, la recuperación económica mundial sigue siendo fuerte, favorecida por el apoyo de los gobiernos y los bancos centrales y los avances en la vacunación. Sin embargo, aunque el PIB mundial ya haya superado su nivel anterior a la pandemia, la recuperación sigue siendo desigual y los países que están saliendo de la crisis se enfrentan a retos diferentes.

No se puede prever qué impacto tendrán las medidas adoptadas y las que pueda adoptar el gobierno nacional tanto en los aspectos sanitarios como en la economía nacional y, consecuentemente, en la actual coyuntura económica argentina. El plazo, la profundidad de la crisis sanitaria y social y los efectos económico-financieros, así como las respuestas de los trabajadores y las empresas aún resultan inciertos. En el pasado reciente no hay antecedentes de crisis sanitarias con similares causas que puedan dar un entendimiento del comportamiento de la sociedad, de la economía, de los emprendimientos y de las estructuras financieras durante esos períodos. Asimismo, resulta difícil prever el impacto que el actual deterioro de las condiciones macroeconómicas tendría sobre la estructura del Fondo y sobre los Proyectos Inmobiliarios.

De acuerdo con las estimaciones del Banco Mundial, el COVID-19 impactó fuertemente en la economía argentina. Durante 2020 el país sufrió una caída del PBI de 9.9%, la mayor desde 2002. Si bien la economía en el país ha comenzado a recuperarse, a mediados de 2021 aún se encuentra un tres punto tres por ciento (3.3%) por debajo de los niveles previos a la pandemia, en parte afectada por la nueva ola de COVID que tuvo lugar el segundo trimestre del 2021.

El acaecimiento de una tercera ola de COVID-19 podría profundizar la contracción de la economía argentina y por lo tanto afectar negativamente la situación patrimonial o los resultados de las operaciones de las empresas del sector privado y, en particular, del sector inmobiliario, todo lo cual puede afectar de manera negativa los rendimientos del Fondo.

Riesgo inherente a la evolución de las tasas de interés. Un aumento considerable en las tasas de interés y/o una reducción significativa en la disponibilidad de crédito podría afectar de forma negativa la rentabilidad del Fondo, generando posibles incumplimientos de las obligaciones financieras asumidas, o afectando negativamente el valor de las inversiones del Fondo al momento de la desinversión o liquidación del Fondo.

Riesgos relativos a los controles y restricciones cambiarias. La existencia de restricciones de acceso al Mercado de Cambios –situación existente a la fecha del Prospecto– implica riesgos significativos y consecuencias potencialmente adversas para el Fondo y los Cuotapartistas, que incluyen: (i) efectos negativos sobre los activos de naturaleza inmobiliaria, relacionados con la dificultad de acceder al Dólar Estadounidense, que es la moneda transaccional para dichos activos; (ii) potencial imposibilidad de acceder al Dólar Estadounidense para realizar ciertos pagos a proveedores o terceros vinculados con la operatoria del Fondo, o costos asociados a la realización de operaciones autorizadas que permitan acceder a dicha moneda. No puede asegurarse que las restricciones de acceso al Mercado de Cambios no hagan imposible la obtención de Dólares Estadounidenses, ni que el Fondo pueda vender los Activos Específicos en dicha moneda.

Riesgo inherente a la disponibilidad de inversiones. Una baja oferta de activos en los cuales el Fondo puede invertir podría eventualmente significar una reducción temporal en la rentabilidad del Fondo, ya que las inversiones podrían ser reemplazadas temporalmente por otras alternativas financieras que podrían tener menores tasas de rentabilidad.

Riesgo inherente a la insuficiencia de activos del Fondo. Los recursos generados por los activos del Fondo constituyen la única fuente de pago para los Cuotapartistas. Por lo tanto, si los fondos sobre los activos del Fondo no son suficientes para reembolsar el valor nominal de las Cuotapartes, la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria no estarán obligados a utilizar recursos propios para cubrir las deficiencias de pago, y los Cuotapartistas no tendrán derecho alguno contra la Sociedad Gerente o la Sociedad Depositaria.

Riesgo de diversificación. Una inversión en el Fondo asume el riesgo de que, debido a que el patrimonio del mismo no estará invertido en distintas industrias, de presentarse factores que afecten el mercado inmobiliario éstos puedan tener efectos negativos en más de una inversión efectuada por el Fondo simultáneamente. Por otro lado, el tamaño del Fondo puede significar que un proyecto inmobiliario en el que invierta el Fondo tenga una participación importante en el total del valor mismo, por lo que una decisión de inversión que no genere los resultados esperados pudiera afectar la rentabilidad del Fondo.

Riesgos inherentes al negocio inmobiliario. Una inversión en el Fondo asume los riesgos inherentes al negocio inmobiliario, por lo que la variación negativa de un factor inherente al sector inmobiliario podría afectar la rentabilidad esperada del Fondo. Estos riesgos suponen la exposición a problemas diversos que puedan surgir, incluyendo, sin limitación, problemas referidos a: aspectos legales, saneamiento de propiedades, obtención de licencias y permisos de parte de autoridades locales, prestación de servicios públicos como agua y luz, relación con contratistas y proveedores, así como a la relación con los vecinos y sindicatos, huelgas, proceso de construcción en general, incremento en los costos de desarrollo, errores de diseño, entre otros. Estos riesgos pueden afectar negativamente el costo, el cronograma de obras y la viabilidad de los proyectos inmobiliarios en los que invierta el Fondo conforme a su Plan de Inversión y, como consecuencia de ello, afectar finalmente la rentabilidad de los activos del Fondo, y, en consecuencia, el retorno esperado por los Cuotapartistas.

Riesgo de no identificar y concretar buenas oportunidades de inversión. Sin perjuicio del deber de la Sociedad Gerente de actuar con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios, una inversión en el Fondo asume el riesgo de que la Sociedad Gerente no logre identificar y/o concretar buenas oportunidades de inversión durante la vigencia del Fondo. Este riesgo podría ser acentuado por una creciente actividad de fondos de inversión en el país u otros factores que incrementaren la demanda de activos inmobiliarios, lo que supondrá una mayor competencia en potenciales transacciones y, por ende, valorizaciones más altas y menor cantidad de buenas oportunidades de inversión.

Riesgos derivados de la posibilidad de inversión directa conforme lo previsto en el Plan de Inversión. 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, por lo que, existe un riesgo de no obtención de fondos para solventar el veinticinco por ciento (25%) remanente. 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 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.

Riesgos derivados de la posibilidad de inversión en sociedades y/u otros vehículos, conforme lo previsto en el Plan de Inversión. Asimismo, el Plan de Inversión contempla como alternativa la inversión en proyectos inmobiliarios mediante sociedades u otros vehículos de inversión (inversión inmobiliaria indirecta en sociedades, fideicomisos ordinarios, etc.) los que podrán ser financiados por el Fondo hasta el cien por ciento (100%) del total de la inversión estimada para su terminación. En estos supuestos también 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. El Fondo se compromete 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, por lo que, existe un riesgo de no obtención de fondos para solventar el veinticinco por ciento (25%) remanente. 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 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). Sin perjuicio de los deberes de diligencia que ejecutará la Sociedad Gerente, es posible que la inversión inmobiliaria indirecta no genere idénticos resultados a los de la inversión directa, sea por cuestiones de carácter impositivo, o de riesgo comercial propio de los vehículos de inversión. Por otro lado, no puede asegurarse que, en el caso de inversión indirecta, el Fondo tenga el poder de decisión correspondiente a la inversión directa, en tanto el Fondo podrá tener el rol de inversor minoritario en los vehículos de inversión.

Riesgo de cobertura de las pólizas de seguro. La Sociedad Gerente, de corresponder según las decisiones de inversión a ser adoptadas, controlará que el o los Desarrollista/s mantengan seguros de propiedad y de responsabilidad civil respecto de los Proyectos Inmobiliarios a ser desarrollados. Asimismo, 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. Sin embargo, existe el riesgo de que algunos siniestros o actos fortuitos no sean cubiertos por las pólizas contratadas, excedan los límites cubiertos por las mismas, o que las aseguradoras resulten insolventes o que se opongan al pago de los montos asegurados al momento de presentarse algún siniestro, lo cual podría resultar en pérdidas para el Fondo.

Riesgo de obtención de permisos y licencias. El desarrollo de los Proyectos Inmobiliarios del Fondo depende de manera sustancial de la correcta y exitosa obtención de las licencias, permisos y aprobaciones por parte de las autoridades competentes. Atrasos, negativas, problemas en el diseño, y/u otras dificultades en los procedimientos para la obtención de estos podrían resultar en la imposibilidad de desarrollar dichos proyectos conforme a lo estimado por el Fondo.

Riesgo de vicios ocultos en bienes inmuebles. A pesar de que la Sociedad Gerente, o los especialistas contratados por aquélla (la Sociedad Gerente), realizarán una auditoría exhaustiva (*due diligence*) de cada uno de los posibles proyectos inmobiliarios, estructuras existentes o en formación, ya sea independientes de la Sociedad Gerente o vinculadas a esta, en los que invertirá el Fondo, incluyendo, según sea necesario, estudios y trabajos de auditoría legal, contable, financiera, registral, técnica y/o ambiental de los mismos, podrían surgir diversos problemas o vicios ocultos que no sean identificados durante dichos procesos previos. Asimismo, el plazo para realizar una compra, o la insuficiencia de información disponible, pueden también afectar la posibilidad de realizar la investigación completa del inmueble correspondiente.

Riesgo de concentración de inversiones. El Plan de Inversión es compatible con la inversión del Fondo en un único proyecto inmobiliario, o con la inversión de una parte sustancial del patrimonio del Fondo en un único proyecto inmobiliario. Si bien la Sociedad Gerente analizará diligentemente la realización de inversiones con esas características, la concentración de inversiones implica la dependencia de los resultados del Fondo, y, en consecuencia, la rentabilidad de los Cuotapartistas, respecto de los resultados del hipotético proyecto inmobiliario (o aun tratándose de varios proyectos inmobiliarios, de aquél o aquéllos en los que se concentren las inversiones del Fondo).

Riesgo en la competencia actual y potencial. Una mayor competencia a nivel sectorial podría resultar en la reducción de márgenes y/o en una disminución de la demanda por cada proyecto inmobiliario a ser desarrollado por el Fondo. No es posible garantizar que el nivel de competencia futuro se mantenga en torno al actual y, por lo tanto, dicho aumento en la competencia podría impactar de manera negativa en los rendimientos del Fondo.

Riesgo de procesos y procedimientos legales. En el curso normal de sus actividades, el Fondo podrá ser objeto o actor de procesos judiciales o procedimientos administrativos. El resultado de dichos procesos y procedimientos puede afectar negativamente al valor del Fondo o puede continuar sin resolución durante largos períodos de tiempo. La resolución de cualquier proceso o procedimiento en contra del Fondo puede requerir de la atención y gestión por periodos considerables de tiempo por parte de la Sociedad Gerente. Asimismo, las demandas pueden resultar en gastos extraordinarios y requerir recursos considerablemente altos del Fondo, así como resultar en el pago de multas, daños y perjuicios.

Riesgo de endeudamiento. El Fondo permite tomar deuda con terceros. Dicho 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. De acuerdo con sus objetivos de inversión, el Fondo –ya sea de forma directa o indirecta– y conforme las pautas indicadas en el Reglamento podrá tomar financiamiento para la adquisición y/o desarrollo de los activos que formarán parte del Fondo, pudiendo incluso otorgar en garantía dichos activos y los flujos futuros que se vayan a obtener de los alquileres u otros contratos que se celebren respecto de tales activos. Se pueden dar circunstancias del negocio que generen incumplimientos técnicos o monetarios de dicho endeudamiento y que resulten en retenciones de flujo, intereses moratorios o punitivos, y la eventual pérdida de los bienes otorgados en garantía.

Riesgo de variación del tipo de cambio. El valor del Peso en relación al Dólar Estadounidense ha fluctuado significativamente en el pasado, y en particular en los últimos años, y podría continuar fluctuando en el futuro. Si bien el Fondo intentará tomar cobertura mediante instrumentos derivados, no existen garantías de que dichas coberturas sean adecuadas o suficientes. En caso de que el Peso experimente una nueva devaluación o que se aprecie de manera significativa, ello podría afectar de manera adversa y significativa la situación económica del país, lo que podrá impactar negativamente en las inversiones del Fondo.

Riesgo de inexistencia de crédito hipotecario, o instrumentos similares de financiación. Existe la posibilidad de que las ventas previstas en los desarrollos inmobiliarios del Fondo y el mercado inmobiliario en general se vean negativamente afectados debido a la baja o inexistente oferta de créditos hipotecarios, u otros instrumentos similares de financiación, ofrecidos en el mercado de crédito.

Riesgo de deudor o contraparte pagadora. Existe la posibilidad de que los eventuales deudores del Fondo no cumplan con el pago de sus obligaciones de acuerdo con lo estipulado en los contratos a ser suscriptos por la Sociedad Gerente en representación del Fondo. Se intentará incluir cláusulas que mitiguen el riesgo con el fin de proteger los intereses del Fondo. Asimismo, la Sociedad Gerente será la encargada de evaluar en detalle la calidad crediticia de las inversiones y de monitorear y administrar los riesgos potenciales.

Riesgo de contraparte operacional. De acuerdo con sus objetivos de inversión, el Fondo podrá realizar actividades de desarrollo, y administración de los proyectos inmobiliarios, para lo cual procurará la idoneidad de socios u otras contrapartes analizando su situación financiera y legal, y su trayectoria para la administración inmobiliaria de los proyectos, entre otras. Sin embargo, existe la posibilidad que se configuren faltas de idoneidad de las potenciales contrapartes en las inversiones que realice el Fondo, en términos de capacidad y/o de integridad, y que éstas puedan no cumplir con las expectativas del Fondo o inclusive incumplir los compromisos adoptados con el Fondo, afectando la rentabilidad esperada del mismo.

Riesgo de conflicto de interés. Se considera conflicto de interés a aquellas situaciones o eventos en que los intereses, directos o indirectos, de la Sociedad Gerente, la Sociedad Depositaria, el/los Desarrollador/es, el Comité de Inversiones, el Asesor Técnico y el Administrador Inmobiliario, las personas relacionadas a estos, u otros futuros participantes del Fondo, se encuentran en oposición con los del Fondo. La Sociedad Gerente podría no ser capaz de detectar o mitigar estos riesgos en cada momento. Sin perjuicio de lo expuesto, la Sociedad Gerente procurará adoptar la totalidad de las medidas que resulten razonables y conducentes a la tutela del Fondo

y los Cuotapartistas, y se mantendrá fiel a la debida diligencia del buen hombre de negocio, de conformidad con la responsabilidad legal que le corresponde en tal carácter.

Riesgo de retornos esperados. El Fondo realizará inversiones basándose en las proyecciones de tasas internas de retorno que realice la Sociedad Gerente. Estas proyecciones estarán basadas en proyecciones de ingresos y crecimiento futuro, proyecciones de niveles de endeudamiento y tasas de interés, estimaciones de costos, estimaciones del comportamiento del mercado correspondiente y estimaciones de valuaciones futuras, entre otras. El desempeño futuro de estas variables es incierto y pueden resultar en valores distintos a los considerados, por lo que el desempeño real de las inversiones del Fondo puede diferir sustancialmente de las proyecciones realizadas por la Sociedad Gerente. No puede asegurarse que la tasa interna de retorno alcanzada por el Fondo pueda igualar o exceder los retornos proyectados por la Sociedad Gerente e informados a los inversionistas.

Riesgo de cambios en las normas impositivas nacionales y provinciales. La rentabilidad del Fondo depende de las condiciones tributarias vigentes en la actualidad en la República Argentina. Una variación desfavorable en las condiciones tributarias, incluyendo gravámenes no previstos que se aplicaran a la adquisición o cobranza de los activos del Fondo, podría llegar a afectar la rentabilidad esperada del Fondo. Asimismo, el Fondo ejecutará una política de inversiones orientada a permitir la aplicación del régimen fiscal favorable previsto por el artículo 206 de la Ley N° 27.440. El incumplimiento sobreviniente de los requisitos del artículo referido significará la consiguiente pérdida de los beneficios impositivos previstos por dicho régimen especial. Adicionalmente, cambios normativos, o pautas de interpretación de la autoridad competente no conocidas a la fecha, podrían impactar de manera negativa en los resultados esperados por los Cuotapartistas.

Riesgos relacionados con las limitaciones a las inversiones establecidas por el Artículo 206 de la Ley N° 27.440. El tratamiento impositivo más beneficioso que establece el artículo 206 de la Ley N° 27.440, sin perjuicio de que el Fondo pueda también invertir en créditos hipotecarios y valores negociables cuyo pago esté garantizado por créditos hipotecarios, implica sin embargo una limitación a los Proyectos Inmobiliarios elegibles, que deben enmarcarse en el caso de desarrollos inmobiliarios, en los vinculados con viviendas sociales destinadas a sectores de ingresos medios y bajos. Ello implica un costo de oportunidad que importa no realizar inversiones en proyectos con otras características que podrían generar retornos mayores para el Fondo. Asimismo, en el caso en que el Fondo celebre contratos con personas humanas adquirentes o locatarios de viviendas, existe el riesgo de que situaciones de emergencia (generales, o particulares de ciertos sectores de la población) sean objeto de normativas particulares que modifiquen las pautas convenidas, o suspendan su ejercicio de manera temporal, todo lo cual puede resultar en una menor rentabilidad para el Fondo, y en consecuencia, impactar de manera negativa los resultados esperados por los Cuotapartistas.

Riesgos relacionados con el incumplimiento del Artículo 206 y sus normas reglamentarias. El cumplimiento del artículo 206 de la Ley N° 27.440 –descrito en el **CAPÍTULO 1** del Prospecto– puede verse afectado por diversas circunstancias (por ejemplo, la ausencia de los Proyectos Inmobiliarios o Activos Específicos previstos, o la falta de condiciones adecuadas de seguridad jurídica y grado de ejecución de los Proyectos Inmobiliarios que se analicen por la Sociedad Gerente). Cualquiera fuera la razón, si no se cumplen las condiciones del régimen particular señalado, la situación tributaria de los Cuotapartistas se modificaría de manera adversa, considerando la pérdida de los beneficios correspondientes, descritos en el **CAPÍTULO 12** del Prospecto.

Riesgos relacionados con la posibilidad de efectuar rescates de las Cuotapartes o de que se produzca la liquidación del Fondo antes del vencimiento del Plazo de Duración del Fondo. El rescate de Cuotapartes por parte de los Cuotapartistas o la liquidación del Fondo, en ambos supuestos antes del quinto aniversario de su creación, producirá el decaimiento del beneficio de la tasa reducida (quince por ciento –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 treinta y cinco por ciento –35%– sobre la ganancia neta presunta.

Riesgo de modificación de calificación de riesgo. Una inversión en el Fondo asume el riesgo de que la calificación de riesgo del Fondo varíe. La calificación de riesgo del Fondo está sujeta a revisión en cualquier momento por parte del Agente de Calificación de Riesgos, lo que podría traer como resultado una variación negativa en el valor de negociación de las Cuotapartes.

Riesgo de ausencia de individualización de proyectos. Sin perjuicio de que el Fondo ha convenido que Elyon S.A. sea el Desarrollador Designado para llevar adelante el desarrollo y ejecución de uno o más Proyectos Inmobiliarios que tengan lugar en el marco del Plan de Inversión respecto del Primer Tramo de Emisión, el Fondo no posee individualizados o preseleccionados los Proyectos Inmobiliarios a ser desarrollados en el marco de dicho Plan de Inversión del Fondo ni se ha determinado su ubicación geográfica precisa. Ello implicará que los interesados en participar en el Fondo no podrán analizar los Proyectos Inmobiliarios particulares previo a la suscripción de las Cuotapartes y no se encontrarán en la posibilidad de realizar una completa evaluación de los Proyectos Inmobiliarios en los que invertirá el Fondo. Asimismo, sin perjuicio del deber de la Sociedad Gerente de actuar con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios, una inversión en el Fondo asume el riesgo de que la Sociedad Gerente no logre identificar y/o concretar Proyectos Inmobiliarios en los que invertir durante la vigencia del Fondo. Este riesgo podría ser acentuado por: (i) una creciente actividad de fondos de inversión en el país que introduzca una mayor competencia en potenciales transacciones y, por ende, valorizaciones más altas y/o menor cantidad de proyectos elegibles para el Fondo o (ii) por una merma en la actividad del sector inmobiliarios que implique la inexistencia de proyectos elegibles durante la vigencia del Fondo.

Riesgo de ausencia de pautas para la inversión en créditos hipotecarios y/o en valores negociables cuyo pago esté garantizado por créditos hipotecarios. En lo relativo a la inversión en créditos hipotecarios y/o en valores negociables cuyo pago esté garantizado por créditos hipotecarios, el Fondo no tiene previstas pautas mínimas de elegibilidad. En consecuencia, los interesados en participar en el Fondo no tendrán la posibilidad de realizar una evaluación de las características de los créditos hipotecarios y/o valores negociables cuyo pago esté garantizado por créditos hipotecarios en los que el Fondo pudiera invertir.

Riesgos vinculados al/ a los Desarrollador/es. Si bien la Sociedad Gerente realizará una evaluación independiente de los Proyectos Inmobiliarios y contará con la actuación del Comité de Inversiones como herramienta para el asesoramiento en dichas inversiones, y con la actuación del Auditor Técnico para los controles sobre la evolución de los proyectos inmobiliarios, una inadecuada actuación del Desarrollador Designado o de los Desarrollador/es que eventualmente se designen en un futuro (incluyendo el incumplimiento de obligaciones contractuales expresas con el Fondo, o con terceros que puedan afectar la ejecución de los Proyectos Inmobiliarios), puede afectar de manera negativa los resultados del Fondo, y la rentabilidad esperada por los Cuotapartistas.

Riesgo derivado de la ausencia de individualización inicial del Auditor Técnico. Que a la fecha de emisión del presente Prospecto no se ha individualizado todavía quien, actuando en calidad de Auditor Técnico, tendrá a su cargo la auditoría técnica de la obra de los proyectos inmobiliarios, lo que implicará que los interesados en participar en el Fondo no se encontrarán en la posibilidad de realizar una completa evaluación de las características del Auditor Técnico.

Riesgo derivado de la ausencia de individualización inicial del Administrador Inmobiliario. Que a la fecha de emisión del presente Prospecto no se ha individualizado todavía quien, actuando en calidad de Administrador Inmobiliario, tendrá a su cargo asesorar a la Sociedad Gerente y/o al Comité de Inversiones en el manejo de la administración de las inversiones relacionadas con contratos de locación y/ otras cuestiones inmobiliarias del Fondo, lo que implicará que los interesados en participar en el Fondo no se encontrarán en la posibilidad de realizar una completa evaluación de las características del Administrador Inmobiliario.

RIESGOS PARTICULARES ADICIONALES RELACIONADOS A LAS CUOTAPARTES.

Derechos que otorgan las Cuotapartes. Los recursos generados por los activos subyacentes del Fondo constituyen la única fuente de pago para los Cuotapartistas. Por lo tanto, si las cobranzas sobre los activos del Fondo no son suficientes para pagar las Cuotapartes, ni la Sociedad Gerente y ni la Sociedad Depositaria estarán obligados a utilizar recursos propios para cubrir las deficiencias de pago, y los Cuotapartistas no tendrán derecho alguno contra la Sociedad Gerente ni contra la Sociedad Depositaria.

Riesgo de imposibilidad de desarrollar un mercado de negociación activo para las Cuotapartes. El Fondo es un fondo común de inversión cerrado y la liquidez de las Cuotapartes depende de la oferta y demanda de la negociación secundaria de las Cuotapartes en los Mercados Autorizados. Las Cuotapartes son títulos nuevos para los que no existe un mercado de negociación activo. Si las Cuotapartes se negocian con posterioridad a su emisión inicial, podrán negociarse con descuento respecto de su precio de oferta inicial o valor contable del Fondo, dependiendo de las tasas de interés vigentes, el mercado de títulos similares y las condiciones económicas

generales y el desempeño financiero del Fondo. No puede garantizarse el desarrollo de un mercado secundario para las Cuotapartes o, en caso de desarrollarse, que el mismo proveerá a los inversores un nivel de liquidez satisfactorio, o con precios acordes a las expectativas de los Cuotapartistas.

Necesidad de Suscripción e Integración Mínima de Cuotapartes. En atención a las condiciones de emisión establecidas para el Fondo, será necesario que se emitan y suscriban Cuotapartes por un valor no menor al Monto Mínimo de Emisión del Primer Tramo el día que cierre el Período de Colocación. Conforme lo indicado, la inexistencia de Solicitudes de Suscripción de Cuotapartes por dichos montos y, en consecuencia, la no adjudicación y emisión de las mismas, importará la imposibilidad de crear el Fondo.

CAPÍTULO 4. RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL FONDO

El siguiente apartado se encuentra condicionado en su totalidad por, y se encuentra sujeto a, la información detallada contenida en otra parte del presente Prospecto y en el Reglamento.

Denominación del Fondo	“DRACMA Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario” o, indistintamente, “DRACMA FCIC”
Monto Mínimo y Máximo de Emisión	<p>El Monto Mínimo de Emisión de las Cuotapartes será la suma en Pesos equivalente a la suma de Dólares Estadounidenses dos millones quinientos mil (USD 2.500.000) (el <u>“Monto Mínimo de Emisión”</u>) 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 presente Primer Tramo de Emisión.</p> <p>El Monto Máximo de Emisión de las Cuotapartes será la suma en Pesos equivalente a Dólares Estadounidenses sesenta millones (USD 60.000.000) (el <u>“Monto Máximo de Emisión”</u>) calculada al tipo de cambio publicado por el BCRA de acuerdo la Comunicación “A” 3500 del día previo al inicio del Período de Licitación Pública correspondiente a cada tramo de emisión futuro.</p>
Monto Mínimo y Máximo de Emisión del Primer Tramo	Mínimo de desde el equivalente en Pesos a Dólares Estadounidenses dos millones quinientos mil (USD 2.500.000) hasta el equivalente en Pesos a Dólares Estadounidenses quince millones (USD 15.000.000) ambos calculados al tipo de cambio del día previo al inicio del Período de Licitación Pública correspondiente al presente Primer Tramo de Emisión, publicado por el BCRA de acuerdo la Comunicación “A” 3500.
Moneda del Fondo	<p>Es el Peso (o la moneda de curso legal en la República Argentina que en el futuro lo reemplace).</p> <p>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.</p> <p>En caso de que por cualquier motivo no fuese posible determinar la cotización antes descrita, 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.</p>
Moneda de Suscripción e Integración	Es la Moneda del Fondo.
Moneda de Pago	Las obligaciones de pago asumidas por el Fondo para con los Cuotapartistas serán abonadas en la Moneda del Fondo.
Sociedad Gerente, Coorganizador de la Emisión y de la Colocación y Agente Colocador Principal	DRACMA S.A.
Sociedad Depositaria y Coorganizador de la Emisión y de la Colocación	BANCO COMAFI S.A.

Desarrollador Designado	ELYON S.A.
Agente Depositario Central de Valores Negociables	CAJA DE VALORES S.A.
Auditores y Asesores Impositivos del Fondo	Price Waterhouse & Co. S.R.L.
Asesores Legales de la Sociedad Gerente y del Fondo	Viramonte & Acuña Abogados
Asesores Legales de la Sociedad Depositaria	Tanoira Cassagne Abogados
Relaciones económicas y Jurídicas entre los órganos del Fondo y los participantes	No existen entre la Sociedad Gerente, la Sociedad Depositaria y el Desarrollador Designado otras relaciones económicas o jurídicas, que las provenientes de la creación y funcionamiento del Fondo.
Cuotapartistas	Son los titulares de las Cuotapartes, sea por su adquisición originaria o posterior, a título singular o universal.
Procedimiento de Colocación	La colocación de las Cuotapartes será realizada por oferta pública mediante subasta o licitación pública, conforme lo establecido en las Normas. Para más información se sugiere la lectura del CAPÍTULO 9 (“Procedimiento de Suscripción y Colocación de Cuotapartes”) del Prospecto.
Forma de Emisión	<p>Las Cuotapartes serán emitidas en forma de certificados globales negociables en Mercados Autorizados representativos de las Cuotapartes que efectivamente sean emitidas y se emitirán según las condiciones de emisión y suscripción determinadas en el Prospecto y en lo pertinente, en el Aviso de Suscripción. Dichos certificados globales serán depositados en el Agente Depositario Central de Valores Negociables quién será el encargado de llevar su registro.</p> <p>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.</p>
Clases de Cuotapartes	<p>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 “<i>cuotapartes de renta</i>”.</p> <p>El Fondo emitirá dos clases de Cuotapartes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cuotapartes de Copropiedad Clase A (“<u>Cuotapartes Clase A</u>”). • Cuotapartes de Copropiedad Clase B (“<u>Cuotapartes Clase B</u>”). <p>Las Cuotapartes Clase A: (i) tendrán un monto mínimo de suscripción por cada Cuotapartista 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</p>

	<p>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, no pudiendo diferirse la integración en ningún caso. Los requisitos indicados en los Apartados (i) y (ii) precedentes no operarán en el mercado secundario en relación a las Cuotapartes Clase A.</p> <p>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.</p> <p>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. Para mayor información respecto de las características de las Cuotapartes consultar el CAPÍTULO 7 del Prospecto y el Capítulo 7 del Reglamento de Gestión.</p>
Precio de Suscripción	Las Cuotapartes serán emitidas a su valor nominal en Pesos.
Denominación mínima y unidad mínima de negociación	En todos los casos, la denominación mínima y unidad mínima de negociación es de Pesos uno (ARS 1).
Período de Colocación	Significa el período que comprende la fecha de inicio y de finalización del Período de Difusión Pública que será de al menos tres (3) Días Hábiles, y el Período de Licitación Pública que será de al menos un (1) Día Hábil.
Fecha de Liquidación, Integración y Emisión	<p>La integración de las Cuotapartes deberá efectuarse dentro del plazo máximo de setenta y dos (72) horas hábiles de finalizado el Período de Licitación Pública, en la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión de las Cuotapartes no pudiendo ser diferida en ningún caso. Dicha fecha será informada en el Aviso de Suscripción.</p> <p>Para mayor información respecto del procedimiento de colocación, suscripción e integración de las Cuotapartes ver la CAPÍTULO 9 del presente Prospecto.</p> <p>Las Cuotapartes deberán estar totalmente suscriptas e integradas para su emisión y registro. El Precio de Suscripción deberá ser integrado en la Moneda del Fondo.</p>
Valor de las Cuotapartes	Por tratarse de un fondo común de inversión cerrado, el valor de mercado de las Cuotapartes depende de la oferta y demanda de la negociación secundaria de las Cuotapartes en los Mercados Autorizados por la CNV.
Listado y Negociación	Bolsas y Mercados Argentinos S.A. ("ByMA") y/o negociación en cualquier Mercado Autorizado por la CNV de la República Argentina.
Objeto de Inversión	El Fondo tiene, como objeto especial, la inversión en Activos Específicos de naturaleza inmobiliaria 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
Activos Específicos	<p>Los Activos Específicos, con las excepciones previstas por el Reglamento de Gestión, 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Derechos reales constituidos sobre inmuebles. 2. Créditos hipotecarios y/o valores negociables cuyo pago esté garantizado por créditos hipotecarios. 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). 4. Participación como fiduciante, beneficiario y/o fideicomisario en fideicomisos ordinarios cuyos objetos respondan a los objetivos de inversión del Reglamento de Gestión. 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 con objetos que respondan a los objetivos de inversión del Reglamento de Gestión. 6. Derechos de crédito relacionados con la locación total o parcial de inmuebles de titularidad (directa o indirecta) del Fondo. <p>Para mayor información ver el CAPÍTULO 8 del Prospecto, y el Capítulo 5 del Reglamento de Gestión.</p>
Período de Formación de Activos Específicos	<p>Sin perjuicio de la descripción adicional que se incorpora en el CAPÍTULO 1 del Prospecto, donde se remite, la Sociedad Gerente adecuará la ejecución del Plan de Inversión a las previsiones de las Normas de la CNV, las cuales para el Fondo –conforme su configuración actual– implican que:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- cuando el Objeto de Inversión corresponda a desarrollos inmobiliarios para viviendas sociales y sectores de ingresos medios y bajos, la integración total de dichas inversiones, conforme el porcentaje mínimo previsto en el artículo 10 del Decreto 382/2019, no podrá exceder los

	<p>treinta (30) meses contados desde la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión</p> <p>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 contados desde la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión.</p> <p>Para mayor información respecto de este punto consultar el CAPÍTULO 8 del Prospecto, donde se remite.</p>
Plan de Inversión	<p>Las inversiones estarán siempre limitadas por las pautas determinadas por el artículo 206 de la Ley N° 27.440 y sus normas reglamentarias.</p> <p>En el marco del Objeto de Inversión el Fondo tendrá como objetivo principal la inversión en los Activos Específicos, teniendo en consideración los parámetros indicados en el CAPÍTULO 7 los que tienen implícita la necesidad del cumplimiento de la normativa especial indicada.</p>
Inversiones Transitorias	<p>El Fondo podrá realizar Inversiones Transitorias, siempre que se cumpla con la especificidad del Objeto de Inversión del Fondo.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Se aclara que luego del vencimiento del Período de Formación de Activos Específicos, el límite de porcentaje en Inversiones Transitorias</p>

	será de hasta el veinticinco por ciento (25%) del patrimonio neto del Fondo.
Disponibilidades	La totalidad de las disponibilidades que no sean necesarias para la ejecución del Plan de Inversión podrá mantenerse como disponibilidades en cuentas corrientes bancarias abiertas en entidades financieras supervisadas por el BCRA (distintas de la Sociedad Depositaria), tanto en Pesos como en Dólares Estadounidenses 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.
Cierre de Ejercicio Económico	El ejercicio económico-financiero del Fondo cierra al 31 de diciembre de cada año.
Plazo de Duración del Fondo	El Fondo tiene un plazo de duración 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 " <u>Plazo de Duración del Fondo</u> ").
Liquidación del Fondo	<p>La liquidación del Fondo y su consiguiente cancelación se producirá por alguno de los eventos de liquidación contemplados en el Capítulo 11 del Reglamento de Gestión.</p> <p>Una vez ocurrido el supuesto de liquidación, la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria deberán publicar en la AIF las correspondientes actas de directorio aprobatorias del proceso de liquidación.</p> <p>La Sociedad Gerente deberá liquidar los activos del Fondo dentro del plazo previsto en el Reglamento de Gestión según se trate de Activos Específicos –trescientos sesenta y cinco (365) días corridos– o de Inversiones Transitorias –treinta (30) días corridos–, contados desde el de producido alguno de los eventos de liquidación contemplados Reglamento. La Sociedad Gerente podrá disponer la posibilidad de prorrogar dichos plazos de liquidación por un plazo adicional que será determinado por la Sociedad Gerente, el cual no podrá superar el plazo 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 liquidatorio en dicho momento pudiera implicar para los activos del Fondo a ser liquidados.</p> <p>El proceso de liquidación será el descrito en el Capítulo 11 del Reglamento de Gestión.</p>
Calificación de Riesgo	<p>Las Cuotapartes han sido calificadas mediante informe del 21 de septiembre de 2021 como "A-(ccn)" por UNTREF ACR UP, con domicilio en Florida 910 piso 1° A, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La calificación de riesgo se encuentra disponible en la AIF del sitio web de la CNV.</p> <p>La calificación otorgada corresponde a "Fondos que presentan una capacidad de desempeño y administración, capacidad operativa y rendimiento, buena, con relación a Fondos de similares objetivos de inversión".</p>

	<p>Las actualizaciones de la calificación emitida estarán disponibles en el sitio web de la Sociedad Gerente.</p> <p>Para mayor información, ver CAPÍTULO 10 del Prospecto titulado “<i>Calificación de Riesgo</i>”.</p>
Normativa aplicable para la suscripción e integración de las Cuotapartes con fondos provenientes del exterior	<p>Para un detalle de la totalidad de la normativa cambiaria, en especial las Comunicaciones “A” 6770, “A” 6776 y “A” 6780 emitidas por el BCRA, sus normas complementarias y modificatorias, y de mercado de capitales vigente al día de la fecha, se sugiere a los inversores consultar las mismas, a cuyo efecto los interesados podrán consultar el sitio web del Ministerio de Economía (https://www.argentina.gob.ar/economia) o el del BCRA (http://www.bcr.gov.ar), según corresponda.</p>
Normas de Prevención del Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo	<p>Se encuentran vigentes en materia de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, diversas y numerosas normas de cumplimiento obligatorio. Sin limitación, la Ley N° 25.246 y sus modificatorias, incluyendo las Leyes N° 26.268, 26.683 y 27.446; 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 Unidad de Información Financiera (UIF), y el Título XI de las Normas de la CNV-. Todas las normas correspondientes a la UIF pueden ser consultadas en www.argentina.gob.ar/uif.</p>
Normativa sobre transparencia del Mercado de Capitales	<p>La Ley N° 26.733 introdujo modificaciones en el Código Penal, con el propósito de penar conductas, entre otras, vinculadas a la transparencia del mercado de capitales. Se la puede consultar en www.infoleg.com.ar. Dicha normativa legal se encuentra reglamentada en el Título XII de las Normas de la CNV, que se puede consultar en www.argentina.gob.ar/cnv.</p>
Reglamento de Gestión	<p>El Reglamento de Gestión es el documento contractual esencial para la regulación de los derechos y obligaciones de los Cuotapartistas, y debe ser leído junto con el Prospecto.</p>

CAPÍTULO 5: INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD GERENTE Y DE LA SOCIEDAD DEPOSITARIA

LA INFORMACIÓN SIGUIENTE SE INCORPORA EN CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES. SIN PERJUICIO DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE LES SON PROPIAS, NI LA SOCIEDAD GERENTE NI LA SOCIEDAD DEPOSITARIA GARANTIZAN EL RENDIMIENTO DE LAS CUOTAPARTES. LAS CUOTAPARTES NO TIENEN OTRO RESPALDO QUE EL PATRIMONIO DEL FONDO, Y LA RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS AUTORIZADOS.

5.1. SOCIEDAD GERENTE

Denominación	Dracma S.A.
CUIT Nº	30-70887190-3
Domicilio social	Gral. Alvear 19, Piso 7, (X5000ILA), Ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba República Argentina
Datos de contacto	Teléfono: +54 (0351) 568-0012 Correo electrónico: info@dracmasa.com.ar . Sitio web: http://www.dracmasa.com.ar/
Datos registrales	Dirección General de Inspección de Personas Jurídicas de la Provincia de Córdoba: sociedad anónima inscripta el 17 de septiembre de 2004 bajo el Nº de Matrícula 4148-A Folios 01-07. CNV: Agente de Liquidación y Compensación y Agente de Negociación – Propio– bajo el número 201 Agente de Colocación y Distribución Integral de Fondos Comunes de Inversión bajo el número 24. Agente de Administración de Productos Inversión Colectiva bajo el número 51 Mercado de Valores de Buenos Aires: miembro registrado con el número 45 Mercado Argentino de Valores: miembro registrado con el número 763.

5.1.1 Información Institucional de la Sociedad Gerente

Dracma S.A. es una firma de servicios financieros fundada en 2004 en la Ciudad de Córdoba con una fuerte inserción en el ámbito empresarial de la Provincia de Córdoba y cuenta con más de quince años de experiencia en brindar servicios de asesoramiento en inversiones de todo tipo y en financiamiento a través del mercado de capitales.

A lo largo del tiempo ha desarrollado un fuerte *expertise* en el armado de soluciones financieras a medida para empresas del interior del país, ya sea como estructurador y colocador de deuda en el mercado de capitales, como asesor en financiamientos estructurados y transacciones de capital privado o asesoramiento en inversiones y gestión de capital de trabajo.

De esta forma ha brindado y brinda un servicio completo de alternativas tanto de inversión como de financiamiento.

En el año 2017 Dracma S.A. fue autorizada por la CNV para actuar como Agente de Administración de Productos Inversión Colectiva bajo el número 51, convirtiéndose en la primera Sociedad Gerente de Fondos de Córdoba.

A la fecha, Dracma S.A. posee ocho Acuerdos de Colocación de Fondos Comunes de Inversión con diferentes Sociedades Gerentes.

5.1.2 Información Contable de la Sociedad Gerente

La información contable de la Sociedad Gerente puede ser consultada en el sitio web de la CNV (www.argentina.gob.ar/cnv), accediendo a la sección "Registros Públicos – Agente de Productos de Inversión Colectiva" e ingresando en el Buscador de Agentes la denominación de la Sociedad Gerente.

5.1.3 Composición de los órganos de administración y de fiscalización de la Sociedad Gerente

La composición del órgano de administración, el órgano de fiscalización y los gerentes de Dracma puede ser consultada en el sitio web de la CNV (www.argentina.gob.ar/cnv), siguiendo la siguiente ruta de acceso: <https://argentina.gob.ar/cnv/registros-publicos/AgentesPDIC> e ingresando en el Buscador de Agentes la denominación de la Sociedad Gerente.

5.2. SOCIEDAD DEPOSITARIA

Denominación	Banco Comafi S.A.
CUIT N°	30-60473101-8
Domicilio social	Av. Roque Sáenz Peña 660, Piso 3°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires – República Argentina
Datos de contacto	Teléfono: (54 11) 5282-1862 Fax: (54 11) 0800-999-2662 Correo electrónico: comafi.aif@comafi.com.ar Sitio web: http://www.comafi.com.ar
Datos registrales	En IGJ: Inscripto el 25 de octubre de 1984 bajo el N° 7383 del libro 99 Tomo A de Sociedades Anónimas. En CNV: registrado como Sociedad Depositaria bajo el N° 26. En BCRA: registrado como banco comercial por el Banco Central de la República Argentina el 9 de marzo de 1992, mediante Comunicación "B" 4860

5.2.1 Información Institucional de la Sociedad Depositaria

Banco Comafi comenzó a operar en el año 1984 bajo la denominación de Comafi S.A, como agente de mercado abierto autorizado por la CNV, y en un lapso muy breve ganó una excelente reputación por su actividad en el *trading* de instrumentos locales e internacionales.

A partir de 1992, Banco Comafi inició sus operaciones como banco comercial cuando compró los activos y pasivos de la sucursal argentina del ex Banco di Napoli, obteniendo una licencia bancaria y cambiando su denominación por la actual de "Banco Comafi S.A.". Se convirtió así en una entidad mayorista, con una participación muy activa en operaciones de mercados de capitales y en banca corporativa y de inversión.

Su incursión en el sector financiero minorista se produjo en 1996 mediante la adquisición del setenta y cinco por ciento (75%) de Banco del Tucumán S.A., un banco provincial con veintiún (21) sucursales, complementado en 1998 con la compra y absorción de Banco San Miguel de Tucumán S.A. Estas adquisiciones le permitieron a Banco Comafi comenzar a brindar diversos servicios financieros a más de cincuenta mil (50.000) clientes provinciales, además de convertirse en el agente financiero de la provincia de Tucumán y de la Municipalidad de la ciudad de San Miguel de Tucumán. En mayo de 2006, Banco Comafi vendió a Banco Macro S.A. la totalidad de su paquete accionario mayoritario en Banco del Tucumán S.A.

Durante la misma década, además de la expansión en el negocio minorista en la ciudad de Buenos Aires y área metropolitana, Banco Comafi se afianzó en otros negocios específicos que aparecieron en el mercado, como la estructuración y oferta global de los Programas de Propiedad Participada de YPF S.A, Central Puerto S.A, EDESA, Central Costanera S.A, Telefónica de Argentina S.A. y Telecom Argentina S.A., que involucraron la venta del diez por ciento (10%) de los respectivos paquetes accionarios de titularidad de los empleados de estas compañías.

Ni durante la crisis de liquidez que enfrentó el sistema financiero con la crisis denominada "Tequila" en 1998, ni durante la profunda crisis argentina ocurrida a fines de 2001, Banco Comafi tuvo necesidad de acudir al BCRA en busca de asistencia transitoria por iliquidez. Por el contrario, en esta última crisis Banco Comafi contaba con un excedente que utilizó para contribuir a la formación de un fondo de liquidez destinado a asistir a otros bancos. Estos hechos posicionaron a Banco Comafi favorablemente ante el BCRA como uno de los bancos elegibles para la eventual absorción de activos y pasivos de bancos liquidados.

Así, en agosto de 2002, Banco Comafi realizó una fuerte expansión de tamaño, al asumir una porción importante de sucursales, empleados y depósitos de Scotiabank, una subsidiaria argentina de Banco de Nova Scotia (Canadá). Ello se consumó a través de la transferencia del sesenta y cinco por ciento (65%) de los depósitos a la vista y reprogramados que pertenecían a Scotiabank a favor de Banco Comafi, que les fueron compensados a través de la titularidad en igual porcentual de títulos de deuda de un fideicomiso constituido por activos de Scotiabank. Como resultado de la transferencia aludida, Banco Comafi sumó cincuenta y cinco (55) sucursales (en su mayoría situadas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Gran Buenos Aires), incorporó una gran cantidad de clientes provenientes de los segmentos minorista y mayorista de Scotiabank. A partir de dicha adquisición, Banco Comafi comenzó a recorrer una etapa de relanzamiento comercial dirigida al mercado minorista, con la apertura de una red que en la actualidad llega a sesenta y tres (63) sucursales, ubicadas en el área metropolitana de Buenos Aires y en las principales ciudades del interior del país.

Este relanzamiento se vio fortalecido por dos transacciones adicionales. En el año 2003, y como parte de la estrategia de crecimiento de su sector de banca minorista, Banco Comafi compró al Fideicomiso Laverca gran parte de su cartera de tarjetas de crédito Visa, y también adquirió de Providian Bank S.A. gran parte de la cartera de tarjetas de crédito Mastercard. Estas adquisiciones posicionaron al Banco como uno de los más importantes participantes en el negocio de las tarjetas de crédito de la República Argentina.

Esta estrategia se complementó a partir de 2004 a través del inicio en la financiación de operaciones de *leasing* desarrolladas hoy por TCC Leasing S.A., una compañía afiliada de Banco Comafi. En la actualidad, Banco Comafi es el líder del mercado argentino de *leasing*.

Banco Comafi cuenta además con una vasta experiencia en la prestación de servicios fiduciarios; acumulada a partir de su desempeño como fiduciario y administrador de la mayor parte de las entidades financieras liquidadas por el BCRA desde el año 1997 al presente. A ese fin, cuenta con una estructura especialmente afectada como unidad de negocios a la administración integral de patrimonios de afectación. Junto al desempeño de esas funciones también ha intervenido activamente en el asesoramiento, puesta en marcha y colocación de productos securitizados a través de oferta pública, proceso en el que interviene el propio Banco, o ha intervenido su controlada Comafi Fiduciario Financiero S.A. que a tal fin cuentan con las aprobaciones regulatorias de la Comisión Nacional de Valores y las restantes reparticiones con competencia en la materia, incluyendo el BCRA en relación con Banco Comafi.

En febrero de 2009, Banco Comafi adquirió de la Sucursal de Citibank N.A. establecida en la República Argentina, una cartera de aproximadamente sesenta y dos mil tarjetas de crédito Provencred-Visa. Asimismo, PVCred, una sociedad vinculada a Banco Comafi de acuerdo a la normativa del BCRA, adquirió de Diners Club Argentina S.R.L. C. y de T., el denominado Negocio Provencred dedicado al otorgamiento de financiación no bancaria al consumo.

El 1° de julio de 2011, Banco Comafi adquirió, en el marco del procedimiento establecido por la Ley N° 11.867 y modificatorias, el negocio argentino de The Royal Bank of Scotland N.V. operado por ABN AMRO Bank N.V., Sucursal Argentina. Esta transacción se inscribe en la actual estrategia de crecimiento en todas las áreas del sector financiero y representa una importante oportunidad de seguir desarrollando su presencia en el segmento de banca corporativa.

En diciembre de 2013, Banco Comafi adquirió la cartera de créditos y contratos de la tarjeta de crédito Diners Club en Argentina. La operación implicó la incorporación de noventa mil (90.000) nuevos contratos de tarjetas de crédito y contribuyó a ampliar en más de un sesenta por ciento (60%) de la cartera total de créditos en el producto tarjetas.

En el año 2016, Banco Comafi, adquirió el cien por ciento (100%) del capital accionario de Deutsche Bank Argentina, y posteriormente se fusionó con esta entidad absorbiéndola, quedando inscripta la fusión en noviembre

de 2017. Esta adquisición le ha permitido al Banco ampliar y reforzar su base de clientes institucionales e incorporar el capital humano de la entidad absorbida, para aprovechar las significativas oportunidades de un mercado de capitales en pleno desarrollo.

De esta manera, Banco Comafi en la actualidad se desempeña como sociedad custodia de una gran cantidad de fondos comunes de inversión, cuyas sociedades gerentes son independientes, y al mismo tiempo continúa con la actividad de emisión de CEDEARs, abarcando toda la gama de negocios que tenía la entidad absorbida y con la mira puesta en crecer, ampliar y diversificar los productos ofrecidos.

5.2.2 Políticas ambientales y/o del medio ambiente.

El Banco considera que la relación con el entorno, y por ende el impacto económico, social y ambiental que genera su operación, es un aspecto clave a tener en cuenta al momento de desarrollar su actividad. En función de ello, lleva adelante una política de gestión sustentable que tiene en cuenta el impacto económico-financiero, social y medio ambiental de sus acciones y contempla los intereses de los principales grupos de interés con los cuales interactúa; clientes, empleados, proveedores, accionistas y comunidad en general.

Para la gestión sustentable de sus actividades comerciales, el Banco tiene particularmente en cuenta a los siguientes actores:

- Clientes: ofreciendo servicios y soluciones financieras innovadoras, flexibles, simples y a la altura de sus necesidades e implementando las adecuaciones que sean necesarias, a través un proceso de mejora continua que promueva la cultura de la calidad y acompañe la gestión diaria a través de mediciones, supervisiones y canales de diálogo fluido.
- Accionistas: adoptando prácticas correctas de gobierno corporativo y gestión del riesgo que preserven sus intereses y permitan obtener una adecuada rentabilidad, en un marco de transparencia y sustentabilidad.
- Empleados: orientando los esfuerzos para hacer del Banco un lugar atractivo para trabajar, generando las condiciones necesarias para que los empleados puedan desarrollarse personal y profesionalmente en un entorno basado en el respeto y la diversidad; la igualdad de oportunidades y con remuneraciones equitativas.
- Proveedores: privilegiando las relaciones sólidas y duraderas con quienes además de ofrecer la mejor relación precio /calidad compartan con el Banco los mismos principios de lealtad, transparencia y responsabilidad corporativa.
- Comunidad: impulsando el desarrollo económico y social de la comunidad donde el Banco tiene presencia comercial, mediante inversión social acorde a las líneas de actuación definidas y acciones de voluntariado que comprendan apoyo económico, humano y/o material.
- Medio ambiente: fomentando el uso responsable de los recursos en sus grupos de interés, implementando acciones concretas tendientes a disminuir el impacto ambiental de sus actividades, y de sus empleados, yendo más allá del cumplimiento de los requisitos legales existentes.

5.2.3 Estados contables de la Sociedad Depositaria

La información contable de la Sociedad Depositaria puede ser consultada en el sitio web de la CNV (www.argentina.gob.ar/cnv), accediendo a la sección "Registros Públicos – Agente de Productos de Inversión Colectiva" e ingresando en el Buscador de Agentes la denominación de la Sociedad Depositaria.

5.2.4 Nómina de los integrantes de los órganos de administración y fiscalización de la Sociedad Depositaria

La composición del órgano de administración, el órgano de fiscalización y los gerentes de Banco Comafi puede ser consultada en el sitio web de la CNV (www.argentina.gob.ar/cnv), siguiendo la siguiente ruta de acceso: [https://argentina.gob.ar/cnv / Registros Públicos / Agentes de Productos de Inversión Colectiva](https://argentina.gob.ar/cnv/Registros%20P%C3%9Ablicos/Agentes%20de%20Productos%20de%20Inversi%C3%B3n%20Colectiva) e ingresando en el Buscador de Agentes la denominación de la Sociedad Depositaria.

5.3 RELACIONES ECONÓMICAS Y JURÍDICAS ENTRE LA SOCIEDAD GERENTE Y LA SOCIEDAD DEPOSITARIA

No existen entre la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria otras relaciones económicas o jurídicas, que las provenientes de la creación y funcionamiento del Fondo.

CAPÍTULO 6: INFORMACIÓN DE OTROS SUJETOS QUE PARTICIPAN EN LA ORGANIZACIÓN Y/O DESARROLLO DEL PROYECTO

6.1 DESARROLLADOR

6.1.1 Desarrollador Designado

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 (15) años en la construcción y desarrollo de emprendimientos inmobiliarios de alto nivel.

Denominación	Elyon S.A.
CUIT N°	30-70911732-3
Domicilio social	G Yrigoyen 146, piso 12, departamento B, Córdoba, Provincia de Córdoba, Argentina.
Datos de contacto	Teléfono: +54 (0351) 5680300 Correo electrónico: info@grupoelyon.com.ar Sitio web: http://grupoelyon.com
Datos registrales	Dirección General de Inspección de Personas Jurídicas de la Provincia de Córdoba: sociedad anónima constituida el 2 de marzo de 2005 e inscripta el 17 de octubre de 2005 en el Registro Público, Protocolo de Contratos y Disoluciones bajo la Matrícula 5066-A.
Nómina de Accionistas	Sucesores de Ernesto Teicher (33,33%) Martín Ariel Teicher (33,33%) Gabriel Moisés Teicher (33,33%)

6.1.1.1 Nómina de miembros órganos de administración y fiscalización

Título	Nombre	Vencimiento Cargo
Director Titular Presidente	Martín Ariel Teicher	31 diciembre 2023
Director Titular Vicepresidente	Gabriel Moisés Teicher	31 diciembre 2023
Director Titular	Dora Beatriz Grinberg	31 diciembre 2023
Síndico Titular	Leandro Oscar Gregorio	31 diciembre 2023
Síndico Suplente	Martín Diego Barbará	31 diciembre 2023

6.1.1.2 Cantidad de Empleados

Año	Cantidad Empleados
2017	79
2018	88

2019	85
2020	62
2021	54

Los empleados se mantienen relativamente constante durante los últimos años. La caída en el número de empleados observada en 2021 (la que se encuentra actualizada al mes de octubre de 2021) se debe a que la etapa de construcción en la cual se encuentran los proyectos vigentes no demanda tanta mano de obra, por lo tanto, responde únicamente a un fenómeno cíclico y no a una baja en la actividad.

6.1.1.3 Antecedentes, Historia y Desarrollo

6.1.1.3.1 Historia y Desarrollo.

Elyon S.A. nace como empresa desarrollista en el año 2005, fundada por Ernesto Teicher (de vasta experiencia en el rubro de la construcción, comercialización y administración de propiedades) junto con sus hijos Martín y Gabriel.

Con el paso del tiempo la empresa fue creciendo en metros, y proyectos, pero manteniendo los valores de la familia, elemento clave que caracteriza e identifica a la misma. Es por esto que siempre alguno de sus integrantes está disponible para el trato cotidiano con la gente.

La sociedad cuenta con más de quince (15) años de experiencia en el sector, siendo uno de los principales grupos inmobiliarios de la Provincia de Córdoba. Ha desarrollado más de setenta y cinco mil metros cuadrados (75.000 m²), compuestos por veinte (20) edificios terminados y setecientos cuarenta y cinco (745) departamentos entregados.

Actualmente se encuentra desarrollando cinco (5) edificios: el Faro de Vélez Sarsfield, AVIVA Nueva Córdoba, El Faro del Boulevard, AVIVA Boulevard y Faro del Poeta.

A continuación, detallamos algunos desarrollos realizados:

Obras Terminadas	Superficie en M ²
Dúplex San Martín	420
Cassafousth	546
Caseros	1360
Isabella	1655
Cofico	9100
Canavesio	400
Condominio San Fernando	6700
Carmiel	1467
Rakia	1800
Montefiore	2233
Faro de Olmos	5568
Hebe	1949
Aviva Chacabuco	2100
Faro de General Paz	1723
Aviva Altos de Colón	9046
Faro de Cofico	2479
Faro de Rivadavia	3048
Faro de Nueva Córdoba	1204
Aviva Isabella	2200
Faro del Tajamar	2075

6.1.1.3.2 Ingreso al Mercado de Valores

En marzo de 2018, Elyon S.A decidió entrar en el mercado de capitales mediante la emisión de Obligaciones Negociables Pyme Garantizadas, iniciando así el camino en el mercado de valores. La emisión de Dólares

Estadounidenses seiscientos mil (USD 600.000), contó con la garantía de Avales del Centro SGR y SGR Cardinal. Elyon S.A recibió un total de ofertas por más del doble de lo aceptado: Dólares Estadounidenses un millón trescientos mil (USD 1.300.000). Los Fondos fueron destinados a financiar el edificio Faro de Tajamar, ubicado en la calle Caseros 243.

6.1.1.3.3 Antecedentes personales, profesionales y empresariales de los miembros de Elyon.

6.1.1.3.3.1 Empresario Destacado.

El reconocimiento que, a los empresarios cordobeses de diferentes rubros, realiza en forma consecutiva el diario “La Voz del Interior” desde el 2004, se ha convertido en un referente en el mundo de los negocios. Esta iniciativa, identifica a aquellas compañías y empresarios que se destacan por su liderazgo, innovación, emprendedurismo y aportes diferenciados en cuanto a trayectoria y compromiso social. En el año 2017, Ernesto Bernardo Teicher, fue distinguido como “Empresario del Año” en el rubro desarrollistas.

6.1.1.3.3.2 Antecedentes Profesionales y Técnicos.

Actualmente liderando la empresa se encuentra Martín Teicher junto a Gabriel Teicher ambos poseen más de quince (15) años de experiencia en la industria inmobiliaria. Martín es Contador Público con una amplia experiencia en la gestión de proyectos inmobiliarios, además es vicepresidente 2º de la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC). Gabriel Teicher es ingeniero civil con una amplia experiencia en la dirección de obra de proyectos en altura.

6.1.1.4 Política Ambiental

En la actualidad si bien Elyon no posee una política ambiental definida, ésta es un valor y un pilar fundamental para la compañía. Muestra de ello es la increíble labor de preservación patrimonial histórica que desarrolló en el edificio Faro del Tajamar.

Córdoba, se distingue por su singular patrimonio histórico. En su casco céntrico se siguen apreciando huellas de la construcción colonial, las cuales condensan algunas de las máximas expresiones del arte barroco en Latinoamérica. En el año 2015, Elyon S.A, decidió invertir en una locación ubicada en la zona céntrica, dentro del radio de las setenta (70) manzanas fundacionales de Córdoba. Al comenzar las excavaciones preliminares de obra, se encontraron con el hallazgo de una antigua construcción, que a la par de resultar sorprendente fue fundamental para redescubrir el pasado de la capital cordobesa. De inmediato, tras el descubrimiento, se informó a autoridades municipales y provinciales quienes con su equipo de arqueólogos junto con el indicado por la empresa comenzaron la comprometida labor de redescubrir y preservar la historia. El hallazgo en sí mismo, consistió en una estructura hidráulica, la cual correspondió al Primer Tajamar de la Ciudad que data entre los años 1620 y 1670, la cual habría llevado agua del Arroyo de la Cañada hacia la zona de la manzana Jesuítica. En el año 2020 fue inaugurado el edificio recibiendo un reconocimiento especial de la Agencia Córdoba Cultura por la importantísima labor.

De esta forma Elyon, forma parte de la preservación del valiosísimo patrimonio histórico demostrando, que es posible que una ciudad crezca y que su valor histórico sea respetado.

6.1.1.5 Información Contable y Antecedentes Financieros

6.1.1.5.1 Introducción

El siguiente análisis está basado en los estados financieros de la compañía y sus correspondientes notas contenidas o incorporadas a este Prospecto para su referencia, y debe leerse juntamente con ellos.

La siguiente información contable y financiera sobre el Desarrollador Designado surge de los estados contables correspondientes a los ejercicios anuales finalizados el 31 de diciembre 2018, 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2020.

Los estados contables completos podrán ser consultados en el sitio web de la CNV (www.argentina.gov.ar/cnv), accediendo a la sección “Empresas” e ingresando en el buscador de empresas el nombre del Desarrollador Designado, los estados contables al 31 de diciembre de 2020 bajo el ID 2756545, los estados contables al 31 de diciembre de 2019 bajo el ID 2614221, y los estados contables al 31 de diciembre de 2018 bajo el ID 2465572.

6.1.1.5.2 Consideración de los efectos de la inflación

Los estados financieros por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, incluyendo las cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2019, han sido re-expresados para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el Peso) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la Comisión Nacional de Valores. Como resultado de ello, los estados financieros están expresados en la unidad de medida corriente al final de cada ejercicio.

6.1.1.5.3 Estado de Situación Patrimonial

Estado de Situación Patrimonial (cifras expresadas en pesos)	2020	2019	2018
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Caja y Bancos	\$ 15.968.806,03	\$ 35.494.522,36	\$ 3.878.770,50
Créditos por ventas	\$ 7.269.583,00	\$ 5.126.705,42	\$ 2.531.630,42
Créditos fiscales	\$ 4.556.515,01	\$ 2.518.966,26	\$ 1.464.490,14
Bienes de Cambio	\$ 111.765.687,09	\$ 110.973.415,37	\$ 52.802.737,19
Inversiones	\$ 11.855.785,48	\$ 2.858.375,03	\$ 15.770.541,27
Inversiones Inmobiliarias	\$ 28.506.052,83	-	-
Otros Créditos	\$ 1.089.124,70	\$ 800.000,00	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	\$ 181.011.554,14	\$ 157.771.984,44	\$ 76.448.169,52
ACTIVO NO CORRIENTE			
Bienes de Cambio	\$ 170.314.856,85	\$ 67.289.506,88	\$ 59.992.757,56
Bienes de Uso	\$ 1.378.023,36	\$ 969.293,10	\$ 678.971,48
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	171.692.880,21	\$ 68.258.799,98	\$ 60.671.729,04
TOTAL ACTIVO	352.704.434,35	\$ 226.030.784,42	\$ 137.119.898,56
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Deudas Comerciales	\$ 53.673.359,84	\$ 108.263.547,56	\$ 35.323.550,63
Deudas Fiscales	\$ 7.181.169,26	\$ 3.889.452,02	\$ 1.289.076,34
Deudas Financieras	\$ 46.944.881,68	\$ 21.906.298,00	\$ 13.559.412,91
Deudas Previsionales	\$ 3.144.387,42	\$ 3.059.033,58	\$ 1.398.789,96
TOTAL PASIVO CORRIENTE	\$ 110.943.798,20	\$ 137.118.331,16	\$ 51.570.829,84
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas Comerciales	\$ 168.592.498,00	\$ 41.464.789,87	\$ 44.075.137,28
Deudas Fiscales	\$ 608.898,57	\$ 140.816,03	\$ 17.934.698,00
Deudas Financieras	\$ 5.500.000,08	\$ 8.983.500,00	\$ 190.916,91
Deudas Previsionales	-	-	\$ 391.898,52
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	\$ 174.701.396,65	\$ 50.589.105,90	\$ 62.592.650,71
TOTAL PASIVO	\$ 285.645.194,85	\$ 187.707.437,06	\$ 114.163.480,55
PATRIMONIO NETO (Según Estado correspondiente)	\$ 67.059.239,50	\$ 38.323.347,36	\$ 22.956.418,01
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO NETO	\$ 352.704.434,35	\$ 226.030.784,42	\$ 137.119.898,56

6.1.1.5.4 Estado de Resultados

Los resultados de los años 2018, 2019 y 2020 están expresados en moneda constante al cierre de ejercicio de cada año, como lo exigen las normas enunciadas previamente.

Estado de Resultados (cifras expresadas en pesos)	2020	2019	2018
Ventas de OSIT (*)	\$ 14.090.822,29	\$ 15.503.816,42	\$ 20.290.037,65
Ventas de OSIP (**)	\$ 152.610.726,03	\$ 121.251.082,64	\$ 32.169.346,30
Costo de OSIT	-\$ 10.939.774,27	-\$ 11.547.016,15	-\$ 15.415.832,58
Costo de OSIP	-\$ 141.551.807,20	-\$ 115.352.813,08	-\$ 20.908.617,28
RESULTADO BRUTO	\$ 14.209.966,85	\$ 9.855.069,83	\$ 16.134.934,09
Gastos del Ejercicio	-\$ 11.393.004,00	-\$ 8.138.049,37	-\$ 7.140.109,98
Alquileres cobrados	\$ 4.650.932,82	-	-
Ingresos por Servicios	\$ 398.461,80	\$ 1.606.253,16	\$ 16.071,69
Resultados Financieros	-\$ 853.371,00	\$ 6.729.647,60	\$ 7.425.376,85
Resultados por Tenencia	-\$ 2.314.239,82	-\$ 14.811.486,98	-\$ 8.005.237,27
RECPAM	\$ 9.551.994,36	\$ 9.057.048,79	-\$ 1.810.494,30
Otros Ingresos	\$ 6.163.766,31	-	-
GANANCIA (Antes de Imp. A las Ganancias)	\$ 20.414.507,32	\$ 4.298.483,03	\$ 6.620.541,08
Impuesto a las Ganancias	-\$ 6.124.352,19	-\$ 1.289.544,92	-\$ 912.460,90
RESULTADO FINAL (Ganancia)	\$ 14.290.155,13	\$ 3.008.938,11	\$ 5.708.080,18

(*) Obras Sobre Inmuebles de Terceros (OSIT)

(**) Obras Sobre Inmuebles Propios (OSIP)

6.1.1.5.5 Índices de Solvencia y Rentabilidad

Indicadores Financieros		2020	2019	2018
Liquidez				
Liquidez Corriente	Activo Corriente/Pasivo Corriente	1,63	1,15	1,48
Liquidez Ácida	[Activo Corriente - Bienes de Cambio]/Pasivo Corriente	0,62	0,34	0,46
Solvencia				
Solvencia	Activo Total/Pasivo Total	1,23	1,20	1,20
Solvencia	Patrimonio Neto/Pasivo Total	0,23	0,20	0,20
Endeudamiento	Pasivo Total/Patrimonio Neto	4,26	4,90	4,97
Rentabilidad				
ROE	Resultado Neto/Patrimonio Neto	0,21	0,08	0,25
ROA	Resultado antes de Impuesto/Activo Total	0,06	0,02	0,05
Margen Neto	Resultado Neto/Ventas	0,09	0,02	0,11

6.1.1.5.6 Estado de Flujo de Efectivo

A continuación, detallamos el Estado de Flujo de Efectivo mensual de los últimos seis (6) meses. El Estado de Flujo de Efectivo se encuentra actualizado hasta el mes de octubre de 2021.

	May-21	Jun-21	Jul-21	Ago-21	Sept-21	Oct-21	total
VARIACIONES DEL EFECTIVO							
Efectivo al inicio del ejercicio 1/1/2021	\$ 1.362.229	\$ 1.768.445	\$ 8.129.600	\$ 18.679.655	\$ 3.813.967	\$ 428.695	\$ 1.362.229
Efectivo al cierre del ejercicio 31/10/2021	\$ 1.768.445	\$ 8.129.600	\$ 18.679.655	\$ 3.813.967	\$ 428.695	\$ 16.870.420	\$ 16.870.420
Variación neta del efectivo	\$ 406.216	\$ 6.361.155	\$ 10.550.055	\$ -14.865.687	\$ -3.385.273	\$ 16.441.725	\$ 15.508.191
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO							
Actividades operativas							
Cobro de Ventas	\$ 9.390.563	\$ 28.634.149	\$ 38.050.897	\$ 4.832.364	\$ 8.602.710	\$ 16.200.578	\$ 105.711.262
Pago de Compras y Gastos	\$ -8.890.361	\$ -12.128.759	\$ -18.301.287	\$ -12.743.901	\$ -7.090.203	\$ -16.913.117	\$ -76.067.628
Diferencia de cambio	\$ -238.008	\$ -317.344	\$ 1.556	\$ 493.411	\$ 3.453.874	\$ 986.821	\$ 4.380.309
Pagos de Sueldos y Cargas Sociales	\$ -2.665.982	\$ -3.375.126	\$ -3.986.117	\$ -3.070.370	\$ -3.194.947	\$ -3.661.358	\$ -19.953.899
Pagos de Impuestos	\$ -379.039	\$ -482.308	\$ -913.284	\$ -1.060.309	\$ -568.387	\$ -520.851	\$ -3.924.177
Flujo neto de efectivo utilizado por las actividades operativas	\$ -2.782.827	\$ 12.330.612	\$ 14.851.765	\$ -11.548.805	\$ 1.203.048	\$ -3.907.927	\$ 10.145.866
Actividades de inversión							
Flujo neto de efectivo utilizado por las actividades de inversión							
Actividades de financiación							
Prestamo bancario (neto de devoluciones)	\$ -2.553.380	\$ -2.969.458	\$ -2.301.710	\$ 183.118	\$ -1.328.320	\$ 20.349.652	\$ 11.379.901
Pago de gastos	\$ 5.742.423	\$ -3.000.000	\$ -2.000.000	\$ -3.500.000	\$ -3.260.000	\$ -	\$ -6.017.577
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	\$ 3.189.043	\$ -5.969.458	\$ -4.301.710	\$ -3.316.882	\$ -4.588.320	\$ 20.349.652	\$ 5.362.324
Disminución neta del efectivo	\$ 406.216	\$ 6.361.155	\$ 10.550.055	\$ -14.865.687	\$ -3.385.273	\$ 16.441.725	\$ 15.508.191

Se aclara de conformidad a lo dispuesto por el artículo 7° inciso 6 del Capítulo V del Título V de las Normas de la CNV que durante los meses de agosto y septiembre de 2021 hubo una variación negativa del efectivo. El saldo negativo correspondiente al mes de: (i) agosto de 2021, se explica porque las actividades operativas tuvieron una variación negativa producto de una disminución en las ventas con respecto a los meses anteriores y, a su vez, se siguió con el mismo ritmo de compras de materiales. Asimismo, las actividades de financiación consumieron fondos producto de las devoluciones de compromisos tomados anteriormente; y (ii) septiembre de 2021, obedece a que, si bien en relación a las actividades operativas se revirtió el resultado del mes anterior debido al mix de incremento de ventas y reducción de compras de materiales, las actividades de financiación consumieron fondos producto de compromisos tomados anteriormente.

6.1.2 Designación de otros desarrolladores del Fondo

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.

6.1.3 Conflictos de Intereses con los Desarrolladores

Queda establecido que no podrán adquirirse activos de titularidad de empresas vinculadas a la Sociedad Gerente o 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 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.

6.1.4 Seguros a cargo del/os Desarrollador/es

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

6.2 COMITÉ DE INVERSIONES

A LA FECHA DEL PRESENTE PROSPECTO, EL FONDO NO CUENTA CON UN COMITÉ DE INVERSIONES DESIGNADO PARA TAL FUNCIÓN.

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 tres (3) y un máximo de cinco (5) 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](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.

6.3 AUDITOR TÉCNICO

A LA FECHA DEL PRESENTE PROSPECTO, EL FONDO NO CUENTA CON AUDITOR TÉCNICO DESIGNADO PARA TAL FUNCIÓN.

6.3.1 Designación.

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 una 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.

6.3.2 Funciones.

Adicionalmente, el Auditor Técnico tendrá a su cargo las siguientes funciones: (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.

6.4 ADMINISTRADOR INMOBILIARIO

A LA FECHA DEL PRESENTE PROSPECTO, EL FONDO NO CUENTA CON UN ADMINISTRADOR INMOBILIARIO DESIGNADO PARA TAL FUNCIÓN.

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 los artículos 7 y 8 del Capítulo V del Título V de las Normas de CNV (el “Administrador Inmobiliario”).

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 recién cuando el Fondo tenga activos inmobiliarios en condiciones de ser afectados a 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.

6.5 RELACIONES ECONÓMICAS Y JURÍDICAS ENTRE LOS ÓRGANOS DEL FONDO Y LOS OTROS PARTICIPANTES

No existen entre la Sociedad Gerente, la Sociedad Depositaria, y el Desarrollador Designado, otras relaciones económicas o jurídicas, que las inherentes a la ejecución futura del Proyecto Inmobiliario que se desarrolle.

CAPÍTULO 7 DESCRIPCIÓN DEL FONDO Y DE SUS ACTIVIDADES

LA SIGUIENTE ES UNA SÍNTESIS DE LOS ASPECTOS PRINCIPALES DE LA ORGANIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL FONDO Y SUS INVERSIONES PROYECTADAS. LAS REFERENCIAS AQUÍ REALIZADAS DEBEN INTEGRARSE CON EL RESTO DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PROSPECTO Y PARTICULARMENTE, EN EL REGLAMENTO.

7.1 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. Se remite al **CAPÍTULO 1** del Prospecto para la descripción de la normativa aplicable.

Todas las pautas que se mencionan a continuación tienen implícita la necesidad del cumplimiento de la normativa especial indicada.

En el marco del Objeto de Inversión, el Fondo tendrá como objetivo principal la inversión en Activos Específicos, teniendo en consideración los siguientes parámetros:

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.
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.
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 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. 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 de la CNV 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.
5. Las inversiones del Fondo en los Proyectos Inmobiliarios se realizarán previo (i) una valuación practicada por un valuador profesional independiente, y (ii) de un estudio de los títulos de propiedad correspondientes y se requerirán informes de dominio, de inhabilitación 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 total o de una parte de las acciones de una sociedad comercial, de una auditoría integral de compra (“*due diligence*”). A tales 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.

- 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.
- 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.
- 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.

7.2 PAUTAS DE ELEGIBILIDAD.

La Sociedad Gerente invertirá en Proyectos Inmobiliarios considerando al menos las siguientes pautas de elegibilidad 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.

7.3 CUOTAPARTES DE COPROPIEDAD. CLASES. CARACTERÍSTICAS.

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

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

Las Características comunes a las Cuotapartes Clase A y Clase B serán las siguientes:

-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 Reglamento de Gestión.

-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 Reglamento de Gestión.

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

-Las Cuotapartes Clase A: (i) tendrán un monto mínimo de suscripción por cada Cuotapartista 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, no pudiendo diferirse la integración en ningún caso. Los requisitos indicados en los Apartados (i) y (ii) precedentes no operarán en el mercado secundario en relación a las Cuotapartes Clase A.

-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.

Los demás términos y condiciones de las Cuotapartes pueden consultarse en el Capítulo 7 del Reglamento de Gestión.

CAPÍTULO 8: ACTIVOS DEL FONDO

EL PRESENTE CAPÍTULO DESCRIBE LAS CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS ACTIVOS QUE INTEGRARÁN EL PATRIMONIO DEL FONDO. SU CONTENIDO DEBE INTEGRARSE CON LAS DEMÁS SECCIONES DEL PROSPECTO Y EL REGLAMENTO.

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.

Los Proyectos Inmobiliarios serán elegidos teniendo en cuenta los objetivos del Plan de Inversión y conforme a las pautas de elegibilidad que se detallan en el **CAPÍTULO 7**, Cláusula 7.2 del presente Prospecto.

8.1 ACTIVOS AUTORIZADOS.

El Fondo podrá realizar las siguientes inversiones (los "Activos Autorizados"):

8.1.1 Activos Específicos.

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

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

- (1) Derechos reales constituidos sobre inmuebles.
- (2) Créditos hipotecarios y/o valores negociables cuyo pago esté garantizado por créditos hipotecarios.
- (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).
- (4) Participación como fiduciante, beneficiario y/o fideicomisario en fideicomisos ordinarios cuyos objetos respondan a los objetivos de inversión del Reglamento de Gestión.
- (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 con objetos que respondan a los objetivos de inversión del Reglamento de Gestión.
- (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 las Subsecciones 8.1.1 (4) y (5) precedentes se aclara expresamente que a la fecha de emisión del presente Prospecto 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** del Reglamento de Gestión) y de las obligaciones negociables (**Anexo II** del Reglamento de Gestión) los que serán directrices a la hora de su negociación por parte de la Sociedad Gerente. Por lo tanto, a la fecha del presente, 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 8.1.1 (1), (3) y (5) (i) precedentes, deberán recaer sobre inmuebles que cumplan con las pautas de elegibilidad previstas 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 Reglamento de Gestión.

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 de Gestión. 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; y (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.

A LA FECHA DEL PRESENTE PROSPECTO, EL FONDO NO CUENTA CON PROYECTOS INMOBILIARIOS DETERMINADOS QUE PUEDAN SER CONSIDERADOS COMO INVERSIONES ELEGIBLES PARA LOS ACTIVOS ESPECÍFICOS.

Los demás términos y condiciones de este acápite se encuentran regulados en el Capítulo 5 del Reglamento de Gestión.

8.1.1.1 Cumplimiento de las disposiciones de la Ley N° 27.440

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 de elegibilidad arriba mencionadas tienen implícita la necesidad del cumplimiento de la normativa especial indicada.

8.1.1.2 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.

En lo que ahora interesa, y sin perjuicio de la descripción adicional que se incorpora en el **CAPÍTULO 1** del Prospecto, donde se remite, la Sociedad Gerente adecuará la ejecución del Plan de Inversión a las previsiones de las Normas de la CNV, que establecen lo siguiente:

a. 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).

b. 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.

c. 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.

d. 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.

e. 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).

En el supuesto de emisión de nuevos tramos deberá cumplirse con los períodos de adecuación determinados en los puntos a) y b) del Apartado 8.1.1.2. 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.

8.1.1.3 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.

8.1.1.4 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.

8.1.2 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 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 Transitoria/s")

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.

8.1.3 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.

8.2 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.

8.3 MONEDA DEL FONDO.

Es el Peso o la moneda de curso legal en la República Argentina que en el futuro lo reemplace.

a) Moneda de Suscripción: en la Moneda del Fondo.

b) Moneda de Pago: en la Moneda del Fondo.

8.4 VALUACIÓN DE LOS ACTIVOS AUTORIZADOS Y ESTADOS CONTABLES.

La Sociedad Gerente elaborará la valuación de los Activos Autorizados y los estados financieros del Fondo aplicando las normas contables emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) y aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad

Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.), con excepción de las normas contenidas en la Resolución Técnica N° 26 “Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad”.

CAPÍTULO 9: PROCEDIMIENTO DE SUSCRIPCIÓN Y COLOCACIÓN DE CUOTAPARTES

9.1 CONSIDERACIONES GENERALES.

La colocación de las Cuotapartes será realizada por oferta pública mediante subasta o licitación pública, conforme lo establecido en la LMC y en las Normas de la CNV en el artículo 8, inciso a.12.3) y concordantes del Capítulo IV, Título VI y el Título XII.

9.2 CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS.

Las cuestiones específicas de la colocación se detallan a continuación.

9.2.1 Organizadores de la Colocación.

Dracma S.A. y Banco Comafi S.A. serán los Coorganizadores de la Colocación y Dracma S.A. (ALyC Registrado bajo N° 201 de la CNV) será el Agente Colocador Principal de las Cuotapartes, las cuales serán colocadas mediante el procedimiento de colocación establecido bajo la Sección II del Capítulo IV del Título VI de las Normas de la CNV, a través del sistema de ByMA ("ByMA Primarias"), optando por el mecanismo de subasta o licitación pública bajo la modalidad abierta. Las Cuotapartes se listarán y negociarán en el ByMA y/o en cualquier Mercado Autorizado por la CNV. Los demás agentes de liquidación y compensación o agentes de negociación autorizados por la CNV que sean miembros de los Mercados Autorizados por la CNV podrán intervenir también en la colocación de las Cuotapartes (estos agentes colocadores, junto con el Agente Colocador Principal, los "Agentes Colocadores").

Los Agentes Colocadores distintos del Agente Colocador Principal deberán solicitar, previo al período de difusión pública –que será de al menos tres (3) Días Hábiles– (el "Período de Difusión Pública"), la habilitación para participar de la colocación. La comisión de colocación será de hasta el uno por ciento (1%) para el Agente Colocador Principal y los 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 colocación será de hasta el uno por ciento (1%) más Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable, para los Coorganizadores de la Colocación, 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.9.2.1.1

Esfuerzos de Colocación. Sujeto a los términos y condiciones del Contrato de Colocación, los Agentes Colocadores acordarán realizar una serie de esfuerzos de comercialización y colocación de las Cuotapartes en la República Argentina con sujeción a la LMC, las Normas de la CNV (en particular, el Título XII y el artículo 8, inciso a.12.3 y concordantes del Capítulo IV del Título VI), y demás normativa aplicable. Se entenderá que los Agentes Colocadores han realizado sus mejores esfuerzos para colocar las Cuotapartes cuando hubieran realizado los actos detallados en la LMC y las Normas de la CNV, los cuales son habituales en el mercado para gestionar la colocación por oferta pública de valores negociables, incluyendo, entre otros, los siguientes actos:

- (i) contactos personales con potenciales inversores;
- (ii) envío de correos electrónicos a potenciales inversores con material de difusión, tal como el Prospecto. Una vez obtenida la autorización de oferta pública por la CNV, los Agentes Colocadores deberán adoptar las medidas necesarias a fin de que cada potencial inversor reciba con la debida anticipación un ejemplar del Prospecto;
- (iii) publicaciones y avisos en medios de difusión con circulación masiva y en el Boletín Diario de la BCBA;
- (iv) conferencias telefónicas grupales y/o individuales con potenciales inversores (alguna de las cuales podrán ser grabadas, siempre que ello fuere convenido por los participantes de la misma);
- (v) remisión de material impreso con constancia de recibo por cada entrega, incluyendo los datos de la persona que lo ha recibido y la fecha;

- (vi) reuniones informativas (“road shows”) con potenciales inversores acerca de las características de las Cuotapartes; y
- (vii) reuniones individuales (“one-on-one”) con potenciales inversores acerca de las características de las Cuotapartes y del Fondo.

A los efectos de colocar las Cuotapartes por oferta pública, los Agentes Colocadores podrán realizar otras gestiones distintas a las especificadas precedentemente, siempre que observen en lo pertinente las disposiciones de la LMC y las Normas de la CNV.

Los Agentes Colocadores guardarán debidamente copia de toda la información y documentación que acredite los esfuerzos de colocación realizados para la colocación mediante oferta pública de las Cuotapartes (incluyendo, pero no limitado a, registros de las llamadas telefónicas realizadas, archivo de correos electrónicos, filmaciones o registros de asistentes a las reuniones informativas –“road shows”–, etc.), cuyos originales serán entregados a la Sociedad Gerente dentro de los diez (10) Días Hábiles de finalizado el Período de Licitación Pública.

9.2.2 Cuotapartistas.

Los interesados en ser Cuotapartistas deberán cursar la correspondiente solicitud de suscripción de Cuotapartes (la/s “Solicitud/es de Suscripción”) durante el Período de Licitación Pública.

9.2.2.1 Adquisición de la calidad de Cuotapartista

La adquisición de la calidad de Cuotapartista importa la sujeción a las condiciones fijadas en la Solicitud de Suscripción, al Reglamento de Gestión y a las normas que regulan los fondos comunes de inversión en la República Argentina (entre ellas, la LFCI, las Normas de la CNV, y las que en el futuro las modifiquen o reemplacen).

9.2.3 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.

9.2.4 Procedimiento de suscripción de Cuotapartes.

Los interesados cursarán sus Solicitudes de Suscripción las que contendrán su voluntad irrevocable de suscribir e integrar las Cuotapartes y las condiciones de la suscripción. La integración de las Cuotapartes deberá realizarse dentro del plazo máximo de setenta y dos (72) horas hábiles de finalizado el Período de Licitación Pública en la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión, la cual será informada en el Aviso de Suscripción. Los Cuotapartistas deberán integrar la totalidad del monto suscripto en la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión.

9.2.4.1 Difusión de los instrumentos informativos del Fondo

Se admitirá la difusión de los instrumentos informativos del Fondo, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo IX del Título II de las Normas de la CNV, una vez presentada la solicitud de autorización de oferta pública de las Cuotapartes. De tal manera, con anterioridad al otorgamiento de la autorización de oferta pública, los Agentes Colocadores podrán distribuir entre los potenciales inversores el prospecto preliminar en los términos de las Normas de la CNV y otras normas aplicables. Asimismo, los Agentes Colocadores podrán celebrar reuniones informativas acerca de la emisión cumpliendo con los requisitos establecidos en las Normas de la CNV.

9.2.5 Colocación Primaria de Cuotapartes

Las Cuotapartes serán colocadas por oferta pública conforme a la LMC, su reglamentación, y las Normas de la CNV. La Sociedad Gerente será la encargada de generar en el sistema de colocaciones “ByMA Primarias” el pliego de licitación de la colocación primaria de las Cuotapartes y las Cuotapartes serán colocadas por los Agentes Colocadores. Aquellos inversores interesados que quieran suscribir las Cuotapartes deberán presentar sus correspondientes Solicitudes de Suscripción en los términos descriptos más abajo.

El precio de suscripción al que los Agentes Colocadores deberán colocar las Cuotapartes será el valor nominal de las Cuotapartes (el “Precio de Suscripción”).

Con posterioridad a la obtención de la autorización de oferta pública por la CNV, se remitirá a la CNV y posteriormente se publicará un aviso de suscripción en: (i) la AIF, (ii) los sistemas de información dispuestos en los Mercados Autorizados donde negocien las Cuotapartes, (iii) un diario de amplia circulación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y; (iv) en el Boletín Diario de la BCBA (el “Aviso de Suscripción”).

El Aviso de Suscripción indicará: (i) la fecha de inicio y de finalización del Período de Difusión Pública que será de al menos tres (3) Días Hábiles, (ii) el Período de Licitación Pública, que será de al menos un (1) Día Hábil, y (iii) la fecha en la que deberán integrarse las suscripciones adjudicadas que será dentro de las setenta y dos (72) horas hábiles de haberse finalizado el Período de Licitación Pública.

El Período de Colocación siempre tendrá lugar con posterioridad a la publicación del Prospecto en el Boletín Diario de la BCBA, la AIF y sistemas de información dispuestos en los Mercados Autorizados donde se negocien las Cuotapartes, lo cual ocurrirá una vez que la CNV hubiera autorizado la oferta pública de las Cuotapartes.

El Período de Difusión Pública del Primer Tramo de Emisión del Fondo tendrá lugar con anterioridad a la fecha de inicio de la subasta o licitación pública. En la oportunidad que determinen la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria, se publicará el Aviso de Suscripción con las especificaciones detalladas precedentemente.

Durante el Período de Difusión Pública los Agentes Colocadores no podrán recibir ni ingresar Solicitudes de Suscripción en el sistema de colocaciones “ByMA Primarias”.

El Período de Licitación Pública del Primer Tramo de Emisión del Fondo será de, al menos, un (1) Día Hábil y por el plazo máximo que determine la Sociedad Gerente. Durante el Período de Licitación Pública, los inversores interesados en la suscripción de las Cuotapartes podrán remitir Solicitudes de Suscripción de las Cuotapartes que deseen suscribir al Agente Colocador Principal y/o los Agentes Colocadores (las “Solicitudes de Suscripción”).

El Agente Colocador Principal y/o los Agentes Colocadores serán los responsables de activar e ingresar las Solicitudes de Suscripción que los inversores hubieran cursado a través suyo como ofertas en la rueda en que se encuentre habilitada la subasta/licitación pública de las Cuotapartes.

Dichas ofertas serán irrevocables y no podrán ser retiradas. Solo las ofertas participarán del proceso de subasta/licitación pública serán adjudicadas de conformidad a lo dispuesto en el apartado denominado “*Adjudicación de las Cuotapartes*” en el presente **CAPÍTULO 9**.

El Período de Difusión Pública y/o el Período de Licitación Pública podrá ser prorrogado, modificado y/o suspendido por los Coorganizadores de la Colocación de común acuerdo, antes de la finalización del Período de Colocación, circunstancia que se informará mediante la publicación de un aviso complementario (el “Aviso Complementario”) en los mismos medios en los que se publicó el Aviso de Suscripción, dejando expresa constancia de que los inversores iniciales podrán, en su caso, retirar sus ofertas sin penalización alguna hasta el Día Hábil anterior al cierre del Período de Licitación Pública.

Una vez finalizado el Período de Licitación Pública no podrán ingresarse nuevas Solicitudes de Suscripción, ni podrán modificarse las ya ingresadas.

La colocación y posterior adjudicación de las Cuotapartes se realizará mediante subasta o licitación pública durante el Período de Licitación Pública con posibilidad de participación de todos los interesados a través del sistema de colocaciones “ByMA Primarias”. Dicho sistema garantiza la transparencia y la igualdad de trato entre los inversores, de conformidad con las Normas de la CNV. La adjudicación se realizará conforme al método de adjudicación según se describe en el apartado denominado “*Adjudicación de las Cuotapartes*” del presente **CAPÍTULO 9**.

La remisión de una Solicitud de Suscripción por parte de los inversores implicará la aceptación y el conocimiento de todos y cada uno de los términos y mecanismos establecidos bajo el presente **CAPÍTULO 9** y del Reglamento de Gestión.

9.2.5.1 Solicitudes de Suscripción.

Los inversores interesados en la adquisición de Cuotapartes deberán manifestar su voluntad mediante la presentación de Solicitudes de Suscripción cursadas a través del Agente Colocador Principal y/o los Agentes Colocadores.

Las Solicitudes de Suscripción deberán contener la siguiente información relevante:

- (a) el monto nominal total de Cuotapartes que se pretenden suscribir; y
- (b) otras características mencionadas en dicha Solicitud de Suscripción relativas a las cuentas bancarias y de títulos u otros requisitos que resulten pertinentes o sean exigidos por el sistema de colocaciones “ByMA Primarias” para la remisión de Solicitudes de Suscripción.

El envío de la Solicitud de Suscripción se considerará vinculante, excepto que los Agentes Colocadores la rechazaren por cualquiera de las razones previstas en el Prospecto y/o en la normativa vigente. Los interesados en la adquisición de Cuotapartes deberán manifestar su voluntad mediante la presentación de las Solicitudes de Suscripción a los Agentes Colocadores, los que las ingresarán al sistema de colocaciones “ByMA Primarias”.

En todos los casos, la denominación mínima y unidad mínima de negociación es Pesos uno (ARS 1).

Las Solicitudes de Suscripción de Cuotapartes Clase A tendrán un monto mínimo de suscripción por cada Cuotapartista 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 solo podrán ser efectuadas por Inversores Calificados.

Las Solicitudes de Suscripción de Cuotapartes Clase B no tendrán un monto de suscripción mínimo por cada Cuotapartista.

Los Agentes Colocadores solicitarán a los Inversores Calificados, y, a los demás inversores interesados de las restantes Clases en caso de corresponder, toda aquella información y documentación que estimen pertinente para el cumplimiento de las normas en materia de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo dictadas por la Unidad de Información Financiera (“UIF”) –en el marco de la Ley N° 25.246 y sus modificatorias y reglamentarias– así como también, las que surjan de las Normas de la CNV. Dicha información deberá ser resguardada por el Agente Colocador en los términos de la LEF y de la Ley N° 25.246 y sus modificatorias y complementarias.

Asimismo, los Agentes Colocadores solicitarán toda aquella información y documentación que se desprenda de las normas del BCRA y de la AFIP.

Los Agentes Colocadores podrán rechazar aquellas Solicitudes de Suscripción que no cumplan con el suministro de la totalidad de la información requerida en el Prospecto y en los formularios suministrados al efecto por los Agentes Colocadores a los interesados que así lo requieran. En particular, los Agentes Colocadores se reservan el derecho a no dar curso a las suscripciones u órdenes cuando quien desee suscribir las Cuotapartes no cumpla con la normativa en materia de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, y/o no proporcione, a satisfacción de cualquiera de ellos, la información solicitada por los Agente Colocadores.

El rechazo de las Solicitudes de Suscripción en los términos aquí indicados no dará derecho a reclamo alguno contra la Sociedad Gerente, la Sociedad Depositaria ni contra los Agente Colocadores.

En el caso de Solicitudes de Suscripción presentadas a través de los Agentes Colocadores, éstos serán responsables de verificar el cumplimiento de la normativa en materia de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

Sin perjuicio de lo anterior, los Agentes Colocadores se comprometen a suministrar al Agente Colocador Principal, toda aquella información y/o documentación que deba o resuelva libremente solicitarles el Agente Colocador Principal con relación al cumplimiento de sus funciones, en especial, aquella relacionada con el

cumplimiento de, entre otras, las normas sobre lavado de activos de origen delictivo y sobre prevención de lavado de activos.

En todos los casos, se respetará el trato igualitario entre los Agentes Colocadores.

Las Solicitudes de Suscripción podrán remitirse durante el Período de Licitación Pública a través del sistema de colocaciones "ByMA Primarias", en el horario de 10 a 16 horas.

9.2.5.2 *Adjudicación de las Cuotapartes.*

Concluido el Período de Licitación Pública, la Sociedad Gerente, junto con los Agentes Colocadores, analizarán las Solicitudes de Suscripción recibidas y asignarán las Cuotapartes priorizando el orden cronológico en el que se hubiesen ingresado tales Solicitudes de Suscripción en el sistema de colocaciones "ByMA Primarias" durante el Período de Licitación Pública y hasta llegar, eventualmente, al Monto Máximo de Emisión para el Primer Tramo del Fondo.

La adjudicación se realizará a un precio único (valor nominal de las Cuotapartes) para todas las ofertas aceptadas.

El tipo de cambio a aplicarse deberá ser informado a través del Aviso de Resultado de Colocación.

Al finalizar el Período de Licitación Pública, se informará a los oferentes las cantidades de Cuotapartes asignadas a cada uno, conforme las pautas de adjudicación indicadas a continuación.

En caso de que no se cumpla alguna de las condiciones de constitución del Fondo enumeradas en el Apartado 9.2.3, las respectivas Solicitudes de Suscripción quedarán automáticamente sin efecto sin que tal circunstancia otorgue a los ofertantes ningún derecho a compensación ni indemnización alguna. Dicha situación deberá ser informada, de manera inmediata, por la Sociedad Gerente a través de la AIF, de los sistemas de información dispuestos por los Mercados Autorizados en donde se negocien las Cuotapartes, y en ByMA.

La Sociedad Gerente asignará las Cuotapartes a los suscriptores que hubieran presentado sus Solicitudes de Suscripción: (i) priorizando el orden cronológico durante el Período de Licitación Pública, y (ii) hasta llegar al Monto Máximo de Emisión del Primer Tramo. Cumplido lo indicado, se asignará la respectiva Clase A o B a las Cuotapartes suscriptas teniendo en cuenta: (a) el perfil del inversor –vgr. de Inversores Calificados para el caso de Cuotapartes Clase A– y (b) el monto mínimo de suscripción por Cuotapartista –en el caso de los Cuotapartistas Clase A el monto mínimo de suscripción es el 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–.

Si durante el Período de Licitación Pública los Agentes Colocadores recibieran Solicitudes de Suscripción por un monto que supere el Monto Máximo de Emisión del Primer Tramo, la primera solicitud que según el orden cronológico hubiere generado dicho exceso será adjudicada parcialmente hasta el importe que complete el Monto Máximo de Emisión del Primer Tramo del Fondo y en relación a la Clase de Cuotaparte suscripta.

Las solicitudes restantes, en exceso al Monto Máximo de Emisión del Primer Tramo del Fondo conforme el orden cronológico, serán rechazadas.

Conforme lo expuesto, ni la Sociedad Gerente, ni la Sociedad Depositaria, ni los Agentes Colocadores garantizan a los inversores, ya sean Inversores Calificados o no, que remitan Solicitudes de Suscripción que se les adjudicará el mismo valor nominal de Cuotapartes detallado en la Solicitud de Suscripción, debido a que puede existir sobresuscripción de cualquiera de dichos valores, sin que ello genere derecho alguno a realizar ningún reclamo por parte de los inversores que remitan tales Solicitudes de Suscripción.

El resultado final de la adjudicación será el que surja de sistema de colocaciones "ByMA Primarias".

Ni la Sociedad Gerente, ni la Sociedad Depositaria, ni los Agentes Colocadores serán responsables por fallas, pérdidas de enlace, errores o caídas del software del Sistema ByMA Primarias.

9.2.5.3 *Aviso de Resultado de Colocación.*

La Sociedad Gerente informará la colocación de la totalidad de las Cuotapartes suscriptas el día de cierre del Período de Licitación Pública, publicando dicho resultado en la AIF y sitio web del Mercado Autorizado donde se negocien las Cuotapartes (el "Aviso de Resultado de Colocación").

Si el valor de las Solicitudes de Suscripción acumulado de las Cuotapartes suscriptas no alcanzara el Monto Mínimo de Emisión del Primer Tramo, la Sociedad Gerente notificará dicha circunstancia en el Aviso del Resultado de Colocación.

9.2.5.4 *Suscripción e Integración de las Cuotapartes.*

El envío de la Solicitud de Suscripción se considerará vinculante, excepto que la Sociedad Gerente la rechazare por cualquiera de las razones previstas en el Prospecto y/o en la normativa vigente.

La integración de las Cuotapartes deberá ser realizada por los oferentes a quienes se les hubiera adjudicado Cuotapartes en la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión conforme se informe en el Aviso de Resultado de Colocación. Para la integración de las Cuotapartes, los oferentes que resultaren adjudicatarios deberán, en o antes de las 14:00 hs. de la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión, integrar en la Moneda del Fondo el valor nominal de las Cuotapartes que le fuera adjudicado en las proporciones precedentemente enunciadas (el "Monto a Integrar"), de la siguiente forma: si dicho oferente hubiera cursado Solicitudes de Suscripción a través de alguno de los Agentes Colocadores, deberá pagar el Monto a Integrar respectivo mediante : (a) transferencia en una cuenta abierta a nombre de dicho Agente Colocador en el país o en el exterior la cual será informada en las Solicitudes de Suscripción, o (b) débito en una cuenta de titularidad del oferente, a ser realizado por dicho Agente Colocador; todo ello de acuerdo a las instrucciones consignadas en las Solicitudes de Suscripción respectivas.

Efectuada la integración, la Sociedad Gerente, en base a la información provista por los Agentes Colocadores, confeccionará la nómina de Cuotapartistas y sus respectivas tenencias de Cuotapartes la cual deberá informar al Agente Depositario Central de Valores Negociables.

Los Agentes Colocadores se reservan el derecho de rechazar y tener por no integradas todas las ofertas adjudicadas que los inversores hubiesen cursado si no hubiesen sido integradas conforme con el procedimiento precedentemente descrito. La Sociedad Gerente, notificará al Agente Depositario Central de Valores de tales rechazos. En dichos casos, los rechazos no darán derecho a reclamo alguno contra la Sociedad Gerente, la Sociedad Depositaria y/o los Agentes Colocadores.

Los Agentes Colocadores serán responsables de que existan las garantías suficientes que aseguren la integración de las Solicitudes de Suscripción que hubieran sido cursadas a través suyo.

En caso de que cualquiera de los oferentes no integre el Monto a Integrar en la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión de las Cuotapartes los Agentes Colocadores intervinientes podrán disponer la pérdida por parte de los oferentes incumplidores, del derecho de suscribir las Cuotapartes adjudicadas en cuestión, sin necesidad de otorgarle la posibilidad de remediar su incumplimiento. Dicha circunstancia no generará responsabilidad alguna a la Sociedad Gerente, ni a Sociedad Depositaria ni al Fondo ni otorgará a los oferentes incumplidores derecho a compensación y/o indemnización alguna. Los oferentes incumplidores responderán, eventualmente, por los daños y perjuicios que su incumplimiento ocasione a la Sociedad Gerente, a la Sociedad Depositaria o al Fondo.

Ni la Sociedad Gerente ni la Sociedad Depositaria asumirán ningún tipo de responsabilidad por la falta de pago por parte de los oferentes del Monto a Integrar.

En la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión, contra el pago del Monto a Integrar a través del Mercado Autorizado interviniente, el Agente Depositario Central de Valores Negociables transferirá las Cuotapartes emitidas que hubieran sido suscriptas, a las cuentas de los Agentes Colocadores en el Agente Depositario Central de Valores Negociables conforme con la información indicada por el Mercado Autorizado interviniente.

9.2.5.5 *Sistema de registro de las Cuotapartes*

Caja de Valores, en su carácter de Agente Depositario Central de Valores Negociables, actuará como agente de registro de las Cuotapartes.

9.2.5.6 *Inexistencia de contratos de underwriting*

No han sido suscriptos convenios de underwriting vinculados con las Cuotapartes.

CAPÍTULO 10: CALIFICACIÓN DE RIESGO

Las Cuotapartes han sido calificadas mediante informe preliminar del 21 de septiembre de 2021 como “A-(ccn)” por UNTREF ACR UP, con domicilio en Florida 910 piso 1° A, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La calificación de riesgo se encuentra disponible en la AIF del sitio web de la CNV.

La calificación otorgada corresponde a: *“Fondos que presentan una capacidad de desempeño y administración, capacidad operativa y rendimiento, buena, con relación a Fondos de similares objetivos de inversión”.*

El informe indicado expresa también que: *“La presente asignación de calificación, se basa en la disposición y consideración de elementos cualitativos. Al tratarse de un Fondo nuevo, no posee historia de cotización o valuación de cuotas, ni tampoco el mercado argentino ofrece al presente, muchos fondos comparables con información histórica relevante. UNTREF ACR UP considera que los elementos cualitativos considerados para calificar a la Sociedad Gerente y a la Sociedad Depositaria, permiten observar una estructura y gobernanza corporativa, y disciplina de inversión adecuadas. Los equipos de gestión y operaciones, tanto de Dracma S.A. (la Sociedad Gerente), como del Banco Comafi S.A. (la Sociedad Depositaria), están compuestos por profesionales con solvencia y experiencia demostrable.”*

Se aclara además que: *“Debido a que el Fondo bajo calificación no se ha colocado en el mercado a la fecha del presente informe, el análisis realizado se basa en información recibida hasta el 20/09/2021. Cualquier modificación de la documentación recibida y/o de la estructura propuesta podría resultar en una modificación de la calificación asignada.”*

El Agente de Calificación de Riesgos revisará en forma continua la calificación asignada al Fondo. Los dictámenes se distribuirán durante el período de vigencia del Fondo, efectuándose como mínimo cuatro informes por año calendario, conforme a las Normas de la CNV.

Si la Sociedad Gerente decidiera prescindir de la calificación de riesgo del Fondo, deberá contar con la aprobación unánime de los Cuotapartistas, otorgada mediante Asamblea de Cuotapartistas.

Las mencionadas calificaciones podrán ser modificadas y no representan en ningún caso una recomendación para comprar, mantener o vender las Cuotapartes.

CAPÍTULO 11: NORMATIVA APLICABLE EN MATERIA DE PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO.

Se informa a los potenciales Cuotapartistas que se encuentran vigentes diversas y numerosas normas de cumplimiento obligatorio en materia de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo (entre ellas, sin limitación, la Ley N° 25.246 y sus modificatorias, incluyendo las Leyes N° 26.268, 26.683, y 27.446; 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- en todos los casos, con sus modificaciones-).

En particular, el artículo 303 del Código Penal tipifica el delito de lavado de activos, que se configura cuando una persona humana o jurídica convierta, transfiera, administre, venda, grave, disimule o de cualquier otro modo ponga en circulación en el mercado, bienes provenientes de un ilícito penal, con la consecuencia posible de que el origen de los bienes originarios o los subrogantes adquieran la apariencia de un origen lícito, o los recibiere con el fin de hacerlos aplicar en una operación de las previstas. El artículo 306 del Código tipifica el delito de financiamiento del terrorismo: “1. Será reprimido con prisión de cinco (5) a quince (15) años y multa de dos (2) a diez (10) veces del monto de la operación, el que directa o indirectamente recolectare o proveyere bienes o dinero, con la intención de que se utilicen, o a sabiendas de que serán utilizados, en todo o en parte: a) para financiar la comisión de un delito con la finalidad establecida en el artículo 41 quinquies; b) por una organización que cometa o intente cometer delitos con la finalidad establecida en el artículo 41 quinquies; c) por un individuo que cometa, intente cometer o participe de cualquier modo en la comisión de delitos con la finalidad establecida en el Artículo 41 quinquies 2. Las penas establecidas se aplicarán independientemente del acaecimiento del delito al que se destinara el financiamiento y, si éste se cometiere, aún si los bienes o el dinero no fueran utilizados para su comisión. 3. Si la escala penal prevista para el delito que se financia o pretende financiar fuera menor que la establecida en este artículo, se aplicará al caso la escala penal del delito que se trate. 4. Las disposiciones de este artículo regirán aun cuando el ilícito penal que se pretende financiar tuviere lugar fuera del ámbito de aplicación espacial de este código, o cuando en el caso del inciso b) y c) la organización o el individuo se encontraran fuera del territorio nacional, en tanto el hecho también hubiera estado sancionado con pena en la jurisdicción competente para su juzgamiento”. El artículo 41 quinquies del Código Penal refiere a los delitos que hubieren sido cometidos “con la finalidad de aterrorizar a la población u obligar a las autoridades públicas nacionales o gobiernos extranjeros o agentes de una organización internacional a realizar un acto o abstenerse de hacerlo”.

Como consecuencia de este marco normativo, la Sociedad Gerente, la Sociedad Depositaria (en ambos supuestos, en tanto realicen la actividad de colocación de cuotas partes) y los Agentes Colocadores son sujetos obligados en los términos de la Ley N° 25.246, debiendo cumplir con sus tareas específicas respecto de los suscriptores iniciales de las Cuotas partes. Y tal sentido, cada uno de ellos debe adoptar políticas, procedimientos, estructuras y soportes técnicos adecuados tendientes a la prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo, tales como “conocer al cliente” (identificar, documentar ese conocimiento, registrar, monitorear y analizar las operaciones) y adoptar una actitud de alerta para no ser utilizados en estas maniobras delictivas. Además, la Sociedad Gerente, la Sociedad Depositaria (en ambos supuestos, en tanto realicen la actividad de colocación de cuotas partes) y los Agentes Colocadores deben de poner a disposición de la UIF la documentación recabada de sus clientes, y de llevar a conocimiento de la UIF las conductas o actividades de las personas humanas o jurídicas a través de las cuales pudiere inferirse la existencia de una situación atípica que fuera susceptible de configurar un hecho u operación sospechosa, de lavado de activos o financiación de terrorismo.

La Sociedad Gerente, la Sociedad Depositaria (en ambos supuestos, en tanto realicen la actividad de colocación de cuotas partes), y los Agentes Colocadores podrán compartir los legajos de los Cuotapartistas que contengan información relacionada con la identificación, el origen y la licitud de los fondos en el marco de su actuación como sujetos obligados conforme la Ley N° 25.246. SE ENTENDERÁ QUE CON LA SUSCRIPCIÓN DE CUOTAPARTES EL CUOTAPARTISTA CONSIENTE DE MANERA EXPRESA QUE LOS SUJETOS OBLIGADOS INDICADOS COMPARTAN DICHA INFORMACIÓN, SIN PERJUICIO DE LOS DERECHOS CONFERIDOS POR EL ARTÍCULO 6 DE LA LEY N° 25.326 A LOS CUOTAPARTISTAS.

Para un análisis adicional del régimen de prevención del lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo vigente al día de la fecha se sugiere a los inversores consultar con sus asesores legales sobre la normativa

indicada, y la emitida por la UIF a cuyo efecto los interesados podrán consultar los sitios web www.argentina.gob.ar/uif y www.argentina.gob.ar/hacienda.

CAPÍTULO 12: TRATAMIENTO IMPOSITIVO APLICABLE

EL SIGUIENTE ES UN RESUMEN DE LAS PRINCIPALES CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS QUE, EN GENERAL, RESULTAN APLICABLES A LA ADQUISICIÓN, TENENCIA Y DISPOSICIÓN DE CUOTAPARTES DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN CREADOS EN EL PAÍS, NO COMPRENDIDOS EN EL PRIMER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 1 DE LA LFCI, SUS COMPLEMENTARIAS Y MODIFICATORIAS. ESTE RESUMEN NO PRETENDE SER UNA DESCRIPCIÓN AMPLIA DE LOS ASPECTOS IMPOSITIVOS DE LAS CUOTAPARTES O DEL FONDO.

LA DESCRIPCIÓN SÓLO TIENE PROPÓSITOS DE INFORMACIÓN GENERAL Y ESTÁ FUNDADA EN LAS LEYES Y REGULACIONES IMPOSITIVAS LOCALES EN VIGENCIA A LA FECHA DEL PROSPECTO. ASIMISMO, SI BIEN EL SIGUIENTE RESUMEN SE CONSIDERA UNA INTERPRETACIÓN ADECUADA DE LAS LEYES Y REGLAMENTACIONES VIGENTES A LA FECHA DEL PROSPECTO, NO PUEDE ASEGURARSE QUE LOS TRIBUNALES O AUTORIDADES FISCALES RESPONSABLES DE LA APLICACIÓN DE DICHAS LEYES Y REGLAMENTACIONES ESTARÁN DE ACUERDO CON ESTA INTERPRETACIÓN O QUE NO SE PRODUCIRÁN CAMBIOS EN DICHAS LEYES Y REGLAMENTACIONES. LOS POSIBLES ADQUIRENTES DEBEN CONSULTAR A SUS ASESORES RESPECTO DE LAS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS ESPECÍFICAS DERIVADAS DE LA ADQUISICIÓN, TENENCIA Y ENAJENACIÓN DE LAS CUOTAPARTES.

EXISTEN DIVERSAS NORMAS DE FECHA RECIENTE QUE HAN ESTABLECIDO REGLAS PARTICULARES PARA LOS FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN CERRADOS, Y MODIFICACIONES AL SISTEMA TRIBUTARIO TAMBIÉN DE RECIENTE DATA. ASÍ, LA REFORMA TRIBUTARIA DE LA LEY N° 27.430, LA LEY N° 27.440 Y SU DECRETO REGLAMENTARIO 382/2019 QUE ESTABLECEN UN TRATAMIENTO DIFERENCIAL EN EL IMPUESTO A LAS GANANCIAS PARA FIDEICOMISOS FINANCIEROS Y FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN CERRADOS QUE CUMPLAN CIERTOS REQUISITOS. TAMBIÉN SON PERTINENTES LA RG 882 DE LA CNV (PRODUCTOS DE INVERSIÓN COLECTIVA PARA DESARROLLOS INMOBILIARIOS ARTÍCULO 206 LEY N° 27.440) Y LA RESOLUCIÓN GENERAL 4631/2019 DE LA AFIP (IMPUESTO A LAS GANANCIAS. IMPULSO A LA APERTURA DE CAPITAL Y AL DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS Y DE INFRAESTRUCTURA ARTÍCULO 206 LEY N° 27.440).

A ELLO CABE AGREGAR QUE LA LEY N° 27.541 (B.O. 23/12/19) DISPUSO NUEVAS MODIFICACIONES AL IMPUESTO A LAS GANANCIAS REVIRTIENDO ALGUNOS DE LOS CAMBIOS EFECTUADOS POR LA LEY 27.430. DE IGUAL MANERA, LA LEY 27.638 (B.O 04/08/2021) RECIENTEMENTE REGLAMENTADA POR EL DECRETO 621/2021 (B.O 16/09/2021) ESTABLECIÓ NUEVAS EXENCIONES RESPECTO DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS Y AL IMPUESTO SOBRE LOS BIENES PERSONALES. ES IMPORTANTE MENCIONAR QUE LAS CONSIDERACIONES IMPOSITIVAS SE HAN EFECTUADO SOBRE LA BASE DE UNA INTERPRETACIÓN RAZONABLE Y GENERAL DEL MARCO LEGAL EXISTENTE ATENTO A LO NOVEDOSO DEL RÉGIMEN Y LA RECIENTE PUBLICACIÓN DE LA LEY N° 27.440 Y SU DECRETO REGLAMENTARIO Y DE LA LEY 27.638 Y SU DECRETO REGLAMENTARIO.

SE ACLARA ESPECIALMENTE QUE TODAS LAS REFERENCIAS A LEYES, DECRETOS O REGLAMENTACIONES EN MATERIA IMPOSITIVA SE ENTENDERÁN COMPRENSIVAS DE SUS MODIFICACIONES O NORMAS COMPLEMENTARIAS.

12.1 IMPUESTOS QUE GRAVAN AL FONDO.

12.1.1 Impuesto a las Ganancias.

Quando se trate, como en el caso del presente Fondo, de fondos comunes de inversión comprendidos en el artículo 206 de la Ley N° 27.440, no resultará de aplicación el Capítulo II del Título IV de la Ley del Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones, ni el artículo 205 de la citada Ley N° 27.440, ni cualquier otra previsión que se oponga a lo previsto en el artículo 10 del Decreto Reglamentario 382/2019.

El Fondo tiene como Objeto de Inversión: (a) desarrollos inmobiliarios para viviendas sociales y sectores de ingresos medios y bajos; y/o (b) créditos hipotecarios; y/o (c) valores hipotecarios; conforme y en los términos establecidos en la normativa dictada por la CNV, e invertirá en dichos Activos Específicos al menos un setenta y cinco por ciento (75%) de sus inversiones totales.

El incumplimiento del porcentaje previsto en el párrafo anterior no afectará el tratamiento previsto en el artículo 206 de la Ley N° 27.440 en tanto se pudiese demostrar que los fondos disponibles se destinan al

cumplimiento efectivo del desarrollo de proyectos de inversión a largo plazo comprendidos en el artículo 10 del Decreto Reglamentario 382/2019 precedentemente mencionado, de acuerdo al alcance de la normativa que establezca la CNV.

Las personas humanas o sucesiones indivisas, residentes en el país, titulares de las cuotapartes de condominio o de los certificados de participación, colocados por oferta pública con autorización de la CNV, emitidos por los fondos comunes de inversión o los fideicomisos, mencionados precedentemente, son quienes deberán tributar el impuesto, al momento de la distribución de la ganancia que perciban por esos instrumentos, a la alícuota del quince por ciento (15%) cualquiera fuere su origen (intereses, alquileres, resultados por enajenación, etcétera).

Cuando se trate de un beneficiario del exterior, el fiduciario, la sociedad gerente o depositaria, el Agente de Colocación y Distribución Integral (ACDI) o el Agente de Liquidación y Compensación (ALYC), deberán retener el impuesto aplicando la presunción dispuesta en el inciso h) del artículo 93, de la Ley del Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones.

Conforme lo establecido por el artículo 11 del Decreto Reglamentario 382/2019, los fondos comunes de inversión y los fideicomisos comprendidos en el artículo 206 de la Ley N° 27.440 cuyos certificados de participación o cuotapartes de condominio, respectivamente, hubiesen sido colocados por oferta pública con autorización de la CNV (como este Fondo), no serán sujetos del impuesto a las ganancias, siendo los titulares de los certificados de participación o de las cuotapartes quienes, al momento de la distribución, deberán tributar sobre la ganancia que perciban, aplicando las tasas que correspondan dependiendo del tipo de sujeto de que se trate.

El Cuotapartista receptor de las ganancias que distribuya el Fondo deberá incorporar dichas ganancias en su propia declaración jurada, a la alícuota que hubiera resultado aplicable a las ganancias que le son distribuidas por el fondo común de inversión, de haberse obtenido estas de forma directa. La percepción de la ganancia deberá ser considerada al ser esta distribuida por el fondo común de inversión o al realizar la capitalización de utilidades mediante la entrega al inversor de certificados de participación o cuotapartes.

Cuando los titulares de los certificados de participación fueran beneficiarios del exterior, la sociedad gerente procederá a efectuar la retención con carácter de pago único y definitivo, a la alícuota que hubiere resultado aplicable a esos beneficiarios de haber obtenido la ganancia de manera directa.

Sin perjuicio de lo señalado, se remite a la Sección *“Impuestos que gravan las Cuotapartes”* para una explicación adicional vinculada con el régimen particular aplicable al Fondo en virtud de lo previsto por el artículo 206 de la Ley N° 27.440 y sus normas reglamentarias.

12.1.2 Impuesto al Valor Agregado (el “IVA”)

Conforme la Ley N° 23.349 y sus modificatorias (“Ley del IVA”), el Fondo se encuentra sujeto al IVA, en la medida que realice actividades gravadas, debiendo determinar débito del impuesto por los hechos imposables que se verifiquen con relación a las ventas, locaciones o prestaciones gravadas y computar crédito de impuesto por las compras, locaciones y prestaciones adquiridas por el Fondo, de bienes, obras y/o servicios que se vinculen con la realización de su actividad gravada.

De modo que la aplicación del IVA en el supuesto del Fondo, debe ser analizada tomando en cuenta: (i) el tratamiento aplicable a las actividades desarrolladas por el Fondo, incluso financieras; y (ii) el tratamiento aplicable a las adquisiciones de bienes, obras y servicios, incluso financieros que realice el Fondo. Las actividades desarrolladas por el Fondo se encontrarán gravadas, no gravadas o exentas del IVA, de acuerdo al tratamiento que otorgue a las mismas la Ley del IVA y sus normas complementarias.

La alícuota general aplicable a las operaciones gravadas es veintiuno por ciento (21%), tasa que se reduce al diez con cincuenta por ciento (10,50%) para ciertas actividades que puede realizar el Fondo.

Teniendo en cuenta los objetivos del Fondo, cabe tener presente que, según establece el Artículo 25 de la LFCI, las incorporaciones de créditos al Fondo no constituirán prestaciones o colocaciones financieras gravadas.

Cuando el crédito incorporado incluya intereses de financiación, el sujeto pasivo del impuesto por la prestación correspondiente a estos últimos continuará siendo el cedente, salvo que el pago deba efectuarse al cesionario o a quien éste indique, en cuyo caso será quien lo reciba el que asumirá la calidad de sujeto pasivo.

12.1.3 Impuesto sobre los Bienes Personales

El Fondo no es sujeto del impuesto sobre los bienes personales, trasladándose la gravabilidad y consecuente responsabilidad de ingresar el tributo correspondiente a los Cuotapartistas.

12.1.4 Impuesto sobre los Créditos y Débitos en Cuentas Bancarias y Otras operatorias

Las cuentas bancarias de las que resulte titular el Fondo quedarán sujetas a las disposiciones generales del Impuesto sobre los Débitos y Créditos (Ley N° 25.413 y decreto 380/2001) y sus modificaciones.

La Ley N° 25.413 establece un impuesto sobre los débitos y créditos efectuados en cuentas abiertas en las entidades regidas por la Ley de Entidades Financieras a la alícuota del 0,6% sobre cada débito y 0,6% sobre cada crédito y sobre todos los movimientos o entregas de fondos que se efectúen a través de un sistema de pago organizado reemplazando el uso de cuentas bancarias a la alícuota del 1,2 %.

De acuerdo con el artículo 13 del Decreto N° 380/2001, los titulares de cuentas bancarias gravadas a la alícuota general del 0,6%, podrán computar como crédito de impuesto indistintamente, del Impuesto a las Ganancias y/o del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta o de la contribución sobre el capital de las cooperativas, en las declaraciones juradas anuales o en sus respectivos anticipos, el 33% de los importes liquidados por las acreditaciones y débitos en dichas cuentas.

Asimismo, los sujetos que tengan a su cargo el gravamen por los hechos imposables comprendidos en los incisos b) y c) del artículo 1 de la ley 25.413, alcanzados por la tasa general del 1,2%, podrán computar como crédito de impuestos o de la contribución especial sobre el capital de las cooperativas, el 33% de los importes ingresados por cuenta propia o, en su caso, liquidados y percibidos por el agente de percepción, correspondiente a los mencionados hechos imposables.

El remanente no compensado no podrá ser objeto de compensación con otros gravámenes a cargo del contribuyente o de solicitudes de reintegro o transferencia a favor de terceros, pudiendo trasladarse, hasta su agotamiento, a otros periodos fiscales de los mencionados impuestos.

12.1.5 Impuesto sobre los Ingresos Brutos

El Impuesto sobre los Ingresos Brutos es de jurisdicción local y recae sobre las ganancias brutas percibidas por la actividad habitual, a título oneroso, de un contribuyente incluyendo el Fondo, en una jurisdicción provincial como la de la Provincia de Córdoba y/o en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Las tasas varían dependiendo del tipo de actividad y de la jurisdicción de que se trate, oscilando las alícuotas entre el uno con cinco por ciento (1,5%) y el siete por ciento (7%), incrementándose en el caso de actividades de intermediación.

El tratamiento tributario aplicable variará dependiendo de la jurisdicción en la que se encuentre cada una de las partes involucradas. En la medida que se llevaran a cabo actividades en más de una jurisdicción existe un Convenio Multilateral que dispone la forma en que la base imponible debe distribuirse entre esas jurisdicciones.

12.1.6 Impuesto de Sellos

El Impuesto de Sellos es de jurisdicción local. Este impuesto grava los actos y contratos (instrumentos) de carácter oneroso, con contenido económico, celebrados, ejecutados o que produzcan efectos en las jurisdicciones provinciales y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La alícuota del Impuesto de Sellos varía –según la jurisdicción involucrada y el tipo de contrato de que se trate– entre el uno por ciento (1%) y el cinco por ciento (5%) y se calcula sobre el valor económico total del instrumento.

Para determinar la tributación del impuesto analizado respecto del contrato constitutivo de un fondo común de inversión, como de los instrumentos que se emitan en virtud del mismo, corresponde analizar en particular, la legislación fiscal provincial respectiva de las jurisdicciones en las que los referidos contratos puedan instrumentarse o producir efectos.

12.2 IMPUESTOS APLICABLES A LOS CUOTAPARTISTAS DEL FONDO

12.2.1 Impuesto a las Ganancias.

12.2.1.1 Resultados derivados de la enajenación de Cuotapartes

a) *Personas humanas residentes*

El artículo 33 de la Ley N° 27.541 modificó el inciso h) del artículo 26 de la Ley de Impuesto a las Ganancias (T.O. 2019) y restableció la vigencia –en lo que aquí interesa del inciso b) del artículo 25 la Ley FCI, que contempla una exención para: b) los resultados provenientes de su compraventa, cambio, permuta, conversión y disposición, así como también sus rentas, excepto para los sujetos comprendidos en el Título VI de la Ley de Impuesto a las Ganancias (“sujetos empresa” del país), en la medida que las cuotas partes sean colocados por oferta pública.

En el mismo sentido, el artículo 34 de la Ley N° 27.541, agregó un párrafo final al inciso u) del artículo 26 de la Ley de Impuestos a las Ganancias ampliando el alcance de las exenciones contenidas en el mismo, respecto de los resultados provenientes de la compraventa, cambio, permuta o disposición de los valores incluidos en el artículo 98 de la Ley de Impuestos a las Ganancias (entre ellos las cuotas partes), siempre que coticen en bolsas o mercados de valores autorizados por la CNV.

En consecuencia, los resultados de la enajenación de las cuotas partes se encuentran amparados por dicha exención.

b) *Personas jurídicas residentes*

Los sujetos mencionados en el artículo 49 incisos a), b) y c) de la Ley de Impuestos a las Ganancias (los denominados “sujetos empresa”) deberán tributar aplicando la alícuota mínima contemplada en la escala del primer párrafo del inciso a) del artículo 73 de la Ley de Impuestos a las Ganancias (25%, 30% o 35% dependiendo de la ganancia neta imponible acumulada, conforme lo establecido por la Ley N° 27.630) sobre el resultado originado entre el valor de transferencia o rescate y el costo de adquisición, actualizado conforme lo previsto en la Ley de Impuestos a las Ganancias; resultando de aplicación las normas del artículo 62 de la Ley de Impuestos a las Ganancias para aquellos sujetos que deban efectuar el ajuste por inflación contemplado en el Título VI de la Ley de Impuestos a las Ganancias. De verificarse una pérdida con motivo de la enajenación, resultará un quebranto específico que podría ser computable en hasta los cinco (5) ejercicios fiscales siguientes contra ganancias de la misma fuente y clase.

c) *Beneficiarios del exterior (personas humanas o jurídicas no residentes)*

Las recientes modificaciones introducidas al inciso u) del artículo 26 de la Ley de Impuesto a las Ganancias por el artículo 34 de la Ley N° 27.541, con vigencia a partir del periodo fiscal 2020, consistentes en la extensión de la exención respecto de los resultados provenientes de la compraventa, cambio, permuta o disposición de los valores incluidos en el artículo 98 de la Ley de Impuestos a las Ganancias resultan aplicables a los beneficiarios del exterior, en la medida que no residan en jurisdicciones no cooperantes o los fondos invertidos no provengan de jurisdicciones no cooperantes.

A ello cabe agregar lo indicado precedentemente respecto a que el artículo 33 de la Ley N° 27.541 restableció la vigencia del inciso b) del artículo 25 la LFCI y la exención en el impuesto a las ganancias de las cuotas partes, que alcanza a los resultados provenientes de su compraventa, cambio, permuta, conversión y disposición, así como también sus rentas, excepto para los sujetos comprendidos en el Título VI de la Ley de Impuesto a las Ganancias (“sujetos empresa” del país), en la medida que las cuotas partes sean colocados por oferta pública. Puede en consecuencia concluirse que los resultados por enajenación de las cuotas partes se encuentra exenta.

12.2.1.2 Resultado por Tenencia.

No se encuentra alcanzado por el impuesto el resultado por la tenencia de las cuotas partes.

12.2.1.3 Utilidades de las Cuotas partes. Régimen particular para los Fondos Comunes de Inversión Cerrados alcanzados por el Artículo 206 de la Ley N° 27.440.

Tal como se desarrolla en el **CAPÍTULO I** del Prospecto (“*Advertencias*”), el Fondo desarrollará sus actividades y se propone cumplir con la totalidad de los requisitos para la aplicación del régimen tributario particular que se sigue del artículo 206 de la Ley N° 27.440 y sus normas reglamentarias.

Si bien se mantiene –al igual que para todos los fondos comunes de inversión cerrados alcanzados por las previsiones generales del artículo 205 de la Ley N° 27.440– la regla de transparencia del vehículo (resultados asignados directamente a los inversores), el régimen particular incorpora ventajas adicionales que se describen en los párrafos siguientes.

Para este supuesto, se prevé una tasa del quince por ciento (15%) para las utilidades distribuidas hasta el décimo aniversario de la creación del fondo común de inversión cerrado. La tasa aplicable del quince por ciento (15%) del impuesto, recae sobre las personas humanas o sucesiones indivisas residentes en el país titulares de las Cuotapartes. Cuando los titulares de las Cuotapartes sean beneficiarios del exterior, el agente correspondiente deberá retener el impuesto aplicando la presunción dispuesta en el artículo 93 de la Ley del Impuesto a las Ganancias.

A partir de ese plazo, y en tanto se mantengan las condiciones exigidas por las normas señaladas, las utilidades distribuidas a las personas humanas residentes en el país, a los beneficiarios del exterior y a los inversores institucionales (definidos en el artículo 16 del Decreto 382/2019), tributan a la tasa del cero por ciento (0%).

Si se produce (a) la liquidación del fondo común de inversión cerrado o (b) el rescate de cuotas antes del quinto aniversario de su creación, decae el beneficio de la tasa reducida (quince por ciento –15%–), y se aplica la tasa general correspondiente, salvo en el caso de los beneficiarios del exterior, quienes tendrán una retención del treinta y cinco por ciento (35%) sobre la ganancia neta presunta.

De acuerdo a lo establecido por el artículo 12 del Decreto 382/2019, el beneficio de tasa reducida al quince por ciento (15%) también decaerá en el supuesto de incumplimiento de alguno de los requisitos enunciados en los tres primeros incisos del artículo 206 de la Ley N° 27.440, excepto que éste sea subsanado en un período de hasta ciento ochenta (180) días, por única vez, en un año calendario.

Los residentes argentinos que hubieran percibido ganancias en ejercicios fiscales anteriores al de la liquidación efectuada o el incumplimiento, de acuerdo con lo indicado en el artículo 12 mencionado, deberán ingresar la diferencia de impuesto con más los intereses correspondientes. Tratándose de beneficiarios del exterior, el agente correspondiente, deberá ingresar la diferencia de impuesto con más sus intereses, sin perjuicio del derecho a exigir su reintegro a esos beneficiarios.

12.2.1.4 Utilidades de las Cuotapartes. Régimen general para los Fondos Comunes de Inversión Cerrados (no alcanzados por el Artículo 206 de la Ley N° 27.440)

Como se ha señalado en diversas partes del Prospecto, el Fondo ejecutará un plan de inversión en el marco de lo previsto por el artículo 206 de la Ley N° 27.440 y sus normas reglamentarias.

En consecuencia, los párrafos siguientes se incorporan a título informativo, para el supuesto de que el Fondo no cumpla con las previsiones normativas indicadas, o no se verifiquen las circunstancias particulares del régimen del artículo 206 de la Ley N° 27.440, desarrollados en el **CAPÍTULO I** del Prospecto (*“Advertencias”*), que se describen más arriba en *“Utilidades de las cuotas partes. Régimen particular para los Fondos Comunes de Inversión Cerrados alcanzados por el Artículo 206 de la Ley N° 27.440”*.

De acuerdo con lo establecido por el artículo 205 de la Ley N° 27.440, cuando los fondos comunes de inversión cumplan los requisitos previstos en el mismo (lo que aplica al Fondo en todos los casos), el vehículo de inversión colectiva no tributa el Impuesto a las Ganancias, y las utilidades distribuidas deberán ser incluidas por los inversores en sus propias declaraciones juradas impositivas, brindándoles el tratamiento que las normas generales del tributo disponen para el tipo de ganancia que se trate (regla de transparencia, ver más arriba en este **CAPÍTULO 12**, *“Impuestos que gravan al Fondo”*).

Las ganancias distribuidas estarán sujetas a impuesto, en cabeza de los inversores, en la proporción de la participación que cada uno tuviera en el patrimonio y los resultados del fondo, a la fecha de la distribución. Los titulares de cuotas partes imputarán la ganancia neta distribuida en el período fiscal en que sea percibida por los mismos.

La RG AFIP 4498/2019 establece que la sociedad gerente deberá poner a disposición de los inversores, en proporción al porcentaje de participación que posea cada uno un “Certificado de Resultados”, en el cual se informará: la ganancia neta de fuente argentina discriminada de acuerdo a la naturaleza de las rentas, es decir, las provenientes de las categorías primera, segunda y tercera, diferenciando a las comprendidas en el “impuesto cedular”, las rentas exentas y los dividendos y utilidades asimilares que hubiera percibido el fondo incluidos en la distribución. Asimismo, en dicho certificado se incluirá el importe de las retenciones y/percepciones sufridas por el fondo común de inversión –si correspondieran– por los impuestos a las ganancias y sobre débitos y créditos en

cuentas bancarias, a los efectos que el inversor pueda computarlas en sus propias declaraciones juradas impositivas.

No integran la base imponible del impuesto a las ganancias a considerar por los inversores, los siguientes conceptos: (i) cualquier reconocimiento contable del incremento de valor en las participaciones en el fondo. No constituyen ganancias los resultados por "tenencia". (ii) Las utilidades que hubieren tributado el impuesto conforme la normativa aplicable y lo previsto en el artículo 205 de la Ley N° 27.440 (ganancias gravadas de fuente extranjera, supuesto no aplicable al Fondo); y (iii) las distribuciones de utilidades que se hubieran capitalizado mediante la entrega al inversor de certificados de participación (Artículo 4 Decreto 382/2019).

Por otra parte, la Ley N° 27.638, dispone una exención para los intereses o la denominación que tuviere el rendimiento producto de la colocación de capital en los instrumentos emitidos en moneda nacional destinados a fomentar la inversión productiva. Según lo dispuesto por la reglamentación (Decreto 621/2021) en la medida en que no resulten de aplicación las disposiciones del primer párrafo del inciso h) del artículo 26 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, los instrumentos en moneda nacional cuyos rendimientos están exentos del Impuesto a las Ganancias son aquellos que, de manera concurrente, cumplan los siguientes requisitos: "(a) cuando: (i) sean colocados por oferta pública con autorización de la CNV(...); y (b) estén destinados al fomento de la inversión productiva en la República Argentina, entendiéndose por ello la inversión y/o el financiamiento directo o indirecto en proyectos productivos, inmobiliarios y/o de infraestructura (...)".

Podría interpretarse razonablemente que los rendimientos (utilidades) de las Cuotapartes quedarían incluidos en la presente exención. Queda pendiente el dictado por parte de la CNV en el marco de su competencia de las normas complementarias pertinentes, para terminar de delimitar los alcances de la exención antes descripta. La AFIP –a instancias de la información que le provea a esos fines el organismo de contralor de que se trate– deberá publicar un listado en el que, taxativamente, se mencione a cada uno de los instrumentos que cumplimenten lo señalado en el artículo 26 de la Ley de Impuesto a las Ganancias.

a) *Personas humanas y jurídicas residentes*

Las personas humanas y jurídicas residentes deberán incorporar la ganancia neta informada por la sociedad gerente a través del "Certificado de Resultados" incluida en la distribución de utilidades efectuada por el fondo en sus propias declaraciones juradas impositivas y brindarles el tratamiento que establece la ley del gravamen para cada tipo de ganancia que se trate, tomando en consideración las recientes modificaciones introducidas a la Ley Impuestos a las Ganancias.

b) *Beneficiarios del exterior (personas humanas o jurídicas no residentes)*

Cuando los Cuotapartistas fueran beneficiarios del exterior, la sociedad gerente procederá, en caso de corresponder, a efectuar la retención con carácter de pago único y definitivo a la alícuota que hubiere resultado aplicable a esos beneficiarios de haber obtenido la ganancia de manera directa. A tales efectos, el ingreso de las sumas retenidas con carácter de pago único y definitivo, se efectuará conforme las condiciones establecidas en la RG (AFIP) N° 3726 –Sistema de Retenciones Electrónicas (SIRE), según lo dispuesto por el artículo 6 de la RG (AFIP) N° 4498/2019.

12.2.1.5 Regímenes de retención del Impuesto a las Ganancias

En la medida que las rentas, rendimientos, resultados de enajenación y distribución de resultados de cuotas partes no se encuentren amparados por exenciones, cualquiera sea el sujeto que las obtenga pueden quedar sujetos a retenciones impositivas. A la fecha la AFIP ha dictado la RG N° 4227 a través de la cual ha dispuesto un régimen de retención y/o ingreso directo del Impuesto a las Ganancias con relación a las rentas obtenidas por *Beneficiarios del Exterior*. La retención será aplicable siempre que no se encuentren exentas en función de las modificaciones efectuadas por la Ley N° 27.541, cuyos efectos han sido incorporados en los ítems precedentes, según correspondía.

12.2.2 **Impuesto al Valor Agregado.**

Conforme lo previsto por el inciso a) del artículo 25 de la LFCI, las prestaciones financieras relativas a la emisión, suscripción, colocación, transferencia y renta de las cuotas partes se encuentran exentas del impuesto siempre y cuando hubieran sido colocadas por oferta pública. Asimismo, las utilidades que distribuya el fondo, la

revalorización por incremento de cotización y las operaciones de compraventa que realicen los Cuotapartistas (personas humanas o jurídicas del país o beneficiarios del exterior) no se encuentran alcanzadas por el impuesto.

12.2.3 Impuesto sobre los Bienes Personales

De conformidad con lo dispuesto por el título VI de la Ley N° 23.966 (T.O 1997 y sus modificaciones) (“Ley de Impuesto sobre Bienes Personales”), las personas humanas y las sucesiones indivisas domiciliadas o radicadas en la República Argentina o en el extranjero (en este último caso sólo con respecto a bienes situados en la Argentina, lo cual incluye las Cuotapartes) están sujetas al Impuesto sobre los Bienes Personales que grava los bienes existentes al 31 de diciembre de cada año. Por medio de la Ley N° 27.480 se introdujeron ciertas modificaciones a la Ley de Impuesto sobre los Bienes Personales referidas al mínimo exento y las alícuotas aplicables según el valor total de los bienes gravados, las cuales resultarán de aplicación para los ejercicios fiscales 2019 y siguientes. Respecto de las personas humanas y las sucesiones indivisas domiciliadas o radicadas en la Argentina, el impuesto grava a todos los bienes situados en la Argentina y en el exterior en la medida que su valor en conjunto, exceda de \$2.000.000. Sobre el excedente de dicho monto el impuesto se determina atendiendo a la siguiente escala y alícuotas:

Valor total de los bienes que exceda el mínimo no imponible		Pagarán	Más el	Sobre el
Más de \$	a \$	\$	%	excedente de \$
0	3.000.000 inclusive	0	0,50%	0
3.000.000	6.500.000 inclusive	15.000	0,75%	3.000.000
6.500.000	18.000.000 inclusive	41.250	1%	6.500.000
18.000.000	En adelante	156.250	1,25%	18.000.000

En el caso de poseer bienes ubicados en el exterior, los mismos tributarán a escala hasta una tasa máxima del dos coma veinticinco por ciento (2,25 %).

A su vez, respecto de las personas humanas y las sucesiones indivisas domiciliadas o radicadas en el extranjero el referido impuesto debe ser pagado por la persona domiciliada en la Argentina que tenga el dominio, posesión, uso, goce, disposición, depósito, tenencia, custodia, administración o guarda de los valores (el “Responsable Sustituto”), que deberá aplicar las alícuotas del 0,50% a partir del año 2019 y siguientes. El Responsable Sustituto podrá recuperar las sumas pagadas en concepto de Impuesto sobre los Bienes Personales, reteniendo o enajenando las cuotas partes respecto de las cuales el impuesto resultó aplicable. El Impuesto sobre los Bienes Personales no resultará aplicable en esos casos si el monto a ingresar resultare menor a \$ 255,75. El régimen del “responsable” no es aplicable a la tenencia de cuotas partes de fondos comunes de inversión. No obstante, la Ley de Impuesto sobre Bienes Personales presume, sin admitir prueba en contrario, que cuando la titularidad de las cuotas partes corresponda a sociedades u otro tipo de personas jurídicas, empresas, etc., domiciliadas o, radicadas en países que no apliquen regímenes de nominatividad de títulos valores privados (excepto compañías de seguros, fondos abiertos de inversión, fondos de pensión, bancos o entidades financieras cuyas casa matrices hayan adoptado estándares de supervisión del Banco de Basilea) las cuotas partes pertenecen a personas humanas o sucesiones indivisas domiciliadas en la Argentina, y por lo tanto sujetas al impuesto, en cuyo caso la alícuota a aplicar por el responsable sustituto será del 0,50%.

A efectos de la determinación del impuesto, los inversores deberán considerar la tenencia de las cuotas partes del fondo común de inversión al último valor de mercado a la fecha de cierre del ejercicio al 31 de diciembre de cada año. En caso de no existir valor de mercado a su costo, incrementado, con los intereses que se hubieran devengado a la fecha indicada o, en su caso, en el importe de las utilidades del fondo que se hubieran devengado en favor de los titulares de dichas cuotas partes y que no les hubieran sido distribuidas al 31 de diciembre de cada año por el que se determina el impuesto.

Sin perjuicio de lo anterior, en virtud de los cambios introducidos por la Ley N° 27.638 al artículo 21 de Ley de Impuesto sobre Bienes Personales, la tenencia de cuotas partes de fondos comunes de inversión están exentas del Impuesto sobre Bienes Personales dependiendo de la composición del fondo. Si bien la Ley N° 27.638 fue reglamentada por el Decreto 621/2021 de fecha 16 de septiembre de 2021, queda pendiente el dictado por parte

de la CNV en el marco de su competencia de las normas complementarias pertinentes, para terminar de delimitar los alcances de la exención. La AFIP –a instancias de la información que le provea a esos fines el organismo de contralor de que se trate– deberá publicar un listado en el que, taxativamente, se mencione a cada uno de los instrumentos que cumplimenten lo señalado en el artículo 21 de la Ley de Impuesto sobre Bienes Personales, reglamentado por el artículo 2 del Decreto 621/2021.

En este sentido, de conformidad con lo dispuesto por el inciso k) del artículo 21 de la Ley de Impuesto sobre Bienes Personales estarán exentas del impuesto sobre los bienes personales la tenencia de cuotapartes de fondos comunes de inversión comprendidos en el artículo 1º de la LFCI y sus modificatorias que hubiesen sido colocados por oferta pública con autorización de CNV, y cuyo activo subyacente principal esté integrado, como mínimo, en un setenta y cinco por ciento (75%) del total de las inversiones del fondo común de inversión –confr. artículo 2 del Decreto 621/2021– por los depósitos y determinados bienes referidos en los incisos g), h), i) y j) de dicho artículo 21 (es decir, bienes que estuvieren exentos en el impuesto sobre los bienes personales de no mediar el fondo común de inversión). En lo que aquí respecta, el inciso j) establece que dicha exención también comprenderá a: *“Los instrumentos emitidos en moneda nacional destinados a fomentar la inversión productiva, que establezca el Poder Ejecutivo nacional, siempre que así lo disponga la norma que los regule”*

El Decreto 621/2021 que reglamenta la Ley N° 27.638 fija que, para ser alcanzados por la exención, dichos instrumentos deben estar destinados a *“la inversión o el financiamiento directo o indirecto en proyectos productivos, inmobiliarios y de infraestructura”*.

Por último, es importante señalar que el Decreto 621/2021 establece que no se tendrá por cumplido el porcentaje del setenta y cinco por ciento (75%) antes referido, si se produjera una modificación en la composición de los depósitos y bienes indicados en los incisos g), h), i) y j) del artículo 21 de la Ley de Impuesto sobre Bienes Personales que los disminuyera por debajo de ese porcentaje, durante un período continuo o discontinuo de, como mínimo, treinta (30) días en un año calendario o el equivalente a la proporción de días considerando el momento de ingreso al patrimonio de las cuotapartes hasta el 31 de diciembre.

12.2.4 Impuesto sobre los Créditos y Débitos en cuentas bancarias y otras operatorias

La Ley N° 25.413 establece un impuesto sobre los débitos y créditos efectuados en cuentas abiertas en las entidades regidas por la Ley de Entidades Financieras a la alícuota del 0,6% sobre cada débito y 0,6% sobre cada crédito y sobre todos los movimientos o entregas de fondos que se efectúen a través de un sistema de pago organizado reemplazando el uso de cuentas bancarias a la alícuota del 1,2 %.

De acuerdo con el artículo 13 del Decreto N° 380/2001, los titulares de cuentas bancarias gravadas a la alícuota general del 0,6%, podrán computar como crédito de impuesto indistintamente, del Impuesto a las Ganancias y/o del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta o de la contribución sobre el capital de las cooperativas, en las declaraciones juradas anuales o en sus respectivos anticipos, el 33% de los importes liquidados por las acreditaciones y débitos en dichas cuentas.

Asimismo, los sujetos que tengan a su cargo el gravamen por los hechos imponible comprendidos en los incisos b) y c) del artículo 1 de la ley 25.413, alcanzados por la tasa general del 1,2%, podrán computar como crédito de impuestos o de la contribución especial sobre el capital de las cooperativas, el 33% de los importes ingresados por cuenta propia o, en su caso, liquidados y percibidos por el agente de percepción, correspondiente a los mencionados hechos imponible.

El remanente no compensado no podrá ser objeto de compensación con otros gravámenes a cargo del contribuyente o de solicitudes de reintegro o transferencia a favor de terceros, pudiendo trasladarse, hasta su agotamiento, a otros periodos fiscales de los mencionados impuestos.

12.2.5 Impuesto sobre los Ingresos Brutos

Para aquellos Cuotapartistas que realicen actividad habitual o que puedan estar sujetos a la presunción de habitualidad en alguna provincia o en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, los ingresos que se generen por la tenencia (interés y/o utilidad) o como resultado de la transferencia de las Cuotapartes, podrían estar sujetos al Impuesto sobre los Ingresos Brutos. Las tasas del impuesto podrían oscilar entre el tres por ciento (3%) y el siete por ciento (7%), dependiendo de la naturaleza de la actividad y/o de las operaciones, así como de la jurisdicción en la que corresponda tributar.

Los Cuotapartistas residentes en la República Argentina deberán considerar la posible incidencia del Impuesto sobre los Ingresos Brutos considerando las disposiciones de la legislación local que pudiera resultar aplicable en función de los lugares de radicación de su actividad económica.

Las normas locales no establecen responsables sustitutos para el ingreso del Impuesto sobre los Ingresos Brutos que podría recaer sobre aquellos Cuotapartistas no residente en la República Argentina, por lo que actualmente no se encuentran previstos mecanismos para el ingreso del tributo en estos supuestos.

12.2.6 Impuesto a la Transferencia Gratuita de Bienes

A nivel federal, no se grava con impuestos la transmisión gratuita de bienes a herederos, donantes, legatarios o donatarios. Ningún impuesto a la transferencia de valores negociables, impuesto a la emisión, registro o similares debe ser pagado por los suscriptores de cuotas.

A nivel provincial, la única jurisdicción que tiene actualmente implementado el Impuesto a la Transferencia Gratuita de Bienes es la Provincia de Buenos Aires (mediante la Ley N° 14.044, a partir del 1° de enero de 2011). Son contribuyentes las personas humanas y jurídicas beneficiarias de una transmisión gratuita de bienes en tanto se domicilien o residan en la respectiva provincia, independientemente del lugar donde estén situados los bienes. Las alícuotas aplicables varían entre el uno punto sesenta por ciento –1,60%– y el ocho punto setenta y ocho por ciento –8,78%–, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 58 de la Ley N° 15.170 (Ley Impositiva 2020), atendiendo al grado de parentesco y el monto de la base imponible. Las Cuotas, en tanto queden involucrados en una transmisión gratuita de bienes, podrían quedar afectados por estos gravámenes en la jurisdicción señalada.

Respecto de la existencia de impuestos a la transmisión gratuita de bienes en las restantes jurisdicciones provinciales, el análisis deberá llevarse a cabo tomando en consideración la legislación de cada provincia en particular.

12.3 OTRAS CONSIDERACIONES IMPOSITIVAS IMPORTANTES

12.3.1 Paraísos Fiscales – Ingresos de fondos de jurisdicciones no cooperantes o de baja o nula tributación.

De acuerdo a la presunción establecida en el segundo artículo agregado sin número a continuación del artículo 18 de la Ley de Procedimiento Tributario –Ley N° 12.683– los fondos de cualquier naturaleza (préstamos, aportes de capital, etc.) que reciba un residente local de determinadas jurisdicciones (actualmente, en virtud de nula lo previsto en el artículo 82 de la Ley N° 27.430 debe entenderse que se trata de jurisdicciones no cooperantes o jurisdicciones de baja o nula tributación, en los términos definidos en el segundo y tercer artículo agregado a continuación del artículo 15 de la Ley de Impuestos a las Ganancias), pueden constituir un incremento patrimonial no justificado, lo que implica que tales fondos se encuentren sujetos al Impuesto a las Ganancias y al Impuesto al Valor Agregado sobre una base imponible del ciento diez por ciento (110%) de los montos recibidos, salvo excepciones expresamente contempladas en la norma. La presunción quedará desvirtuada cuando el receptor de los fondos acredite –en forma fehaciente– que los mismos se originaron en actividades efectivamente realizadas por el mismo contribuyente o por terceros en dichos países o bien que provienen de colocaciones de fondos oportunamente declarados.

12.3.2 Convenios para evitar la Doble Imposición (“CDI”).

En caso de resultar aplicable algún tratado para evitar la doble imposición, el régimen impositivo aplicable podría no coincidir, total o parcialmente, con el descripto en el presente.

Actualmente, la República Argentina tiene vigentes tratados para evitar la doble imposición con Alemania, Australia, Bélgica, Bolivia, Brasil, Canadá, Chile, Dinamarca, Emiratos Árabes Unidos, España, Finlandia, Francia, Italia, México, Noruega, Países Bajos, Reino Unido, Rusia, Suecia y Suiza.

Actualmente no existe un CDI vigente en materia de Impuestos a las Ganancias y/o al patrimonio entre la República Argentina y los Estados Unidos de Norteamérica.

12.3.3 Cooperación en materia tributaria entre la República Argentina y otros Países. Resolución General 631/2014 de la CNV. Resolución General 3826/2015 de la AFIP. Régimen de información.

En el marco del compromiso que ha asumido la República Argentina a través de la suscripción de la “Declaración sobre intercambio Automático de Información en Asuntos Fiscales” para implementar tempranamente el nuevo estándar referido al intercambio de información de cuentas financieras desarrollado por la OCDE, adoptada en la Reunión Ministerial de esa Organización de fecha 6 de mayo de 2014 y las disposiciones vinculadas a la Ley de Cumplimiento Fiscal de Cuentas Extranjeras (“Foreign Account Tax Compliance Act” –FATCA–) de los Estados Unidos de América, la CNV, mediante Resolución General 631/2014, ha dispuesto que los agentes registrados deberán arbitrar las medidas necesarias para identificar los titulares de cuentas alcanzados por dicho estándar (no residentes). A esos efectos, los legajos de tales clientes en poder de los agentes registrados deberán incluir en el caso de personas humanas la información sobre nacionalidad, país de residencia fiscal y número de identificación fiscal en ese país, domicilio y lugar y fecha de nacimiento. En el caso de las personas jurídicas y otros entes, la información deberá comprender país de residencia fiscal, número de identificación fiscal en ese país y domicilio. La norma citada dispuso asimismo que los sujetos comprendidos en sus previsiones debieran presentar a la AFIP la información recolectada, en las formas y plazos que ella dispusiese. En ese contexto, la AFIP, a través de la Resolución General 3826/2015 –sustituida por la Resolución General 4056/2017–, ha implementado el régimen de información pertinente. Las instituciones financieras obligadas a reportar (definidas como tales) deberán observar las normas de debida diligencia establecidas en el “Common Reporting Standard” (“Normas Comunes de Presentación de Información” o “CRS”, por sus siglas en inglés) elaborado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), incluidas en la misma resolución. La información deberá ser suministrada por año calendario a partir de 2016, incluyendo, bajo ciertas condiciones, información de cuentas preexistentes al 31/12/2015 y cuentas nuevas a partir del 1/01/2016. Además de los datos identificatorios de las cuentas declarables y de sus titulares, se incluirán en el reporte los saldos existentes al 31 de diciembre de cada año y los movimientos anuales (importe bruto total pagado en concepto de intereses, utilidades, amortizaciones de activos financieros, etc.) acaecidos en las mismas.

EL RESUMEN PRECEDENTE NO CONSTITUYE UN ANÁLISIS COMPLETO DE TODAS LAS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS RELACIONADAS CON LA TITULARIDAD DE CUOTAPARTES, NI UN ASESORAMIENTO O COMPROMISO PARA LA SOCIEDAD GERENTE O LA SOCIEDAD DEPOSITARIA. LOS CUOTAPARTISTAS Y LOS POSIBLES COMPRADORES DE CUOTAPARTES DEBEN CONSULTAR A SUS ASESORES IMPOSITIVOS ACERCA DE LAS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS EN SU SITUACIÓN PARTICULAR

CAPÍTULO 13: REGLAMENTO DE GESTIÓN.

ES REGLAMENTO DE GESTIÓN QUE SE ADJUNTA COMO ANEXO II DEL PRESENTE PROSPECTO, EL QUE CONSTITUYE EL DOCUMENTO FUNDAMENTAL PARA DETERMINAR EL ALCANCE DE LAS RELACIONES JURÍDICAS ENTRE LA SOCIEDAD GERENTE, LA SOCIEDAD DEPOSITARIA Y LOS CUOTAPARTISTAS. SE RECOMIENDA ESPECIALMENTE A LOS CUOTAPARTISTAS SU ATENTA LECTURA, Y SE RECUERDA QUE LA ADQUISICIÓN DE CUOTAPARTES SUPONE LA ACEPTACIÓN DE PLENO DERECHO DEL REGLAMENTO DE GESTIÓN.

**SOCIEDAD GERENTE
ORGANIZADOR DE LA EMISIÓN Y DE LA COLOCACIÓN
AGENTE COLOCADOR PRINCIPAL
DRACMA S.A.**

Gral. Alvear 19, Piso 7
Córdoba (X5000ILA)
Provincia de Córdoba
República Argentina

**SOCIEDAD DEPOSITARIA
ORGANIZADOR DE LA EMISIÓN Y DE LA COLOCACIÓN
BANCO COMAFI S.A.**

Av. Roque Sáenz Peña 660, Piso 3
(C1035AAO)
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
República Argentina

**ASESORES LEGALES DE LA SOCIEDAD GERENTE Y DEL FONDO
VIRAMONTE & ACUÑA ABOGADOS**

Humberto Primo N° 630
Torre Capitalinas - Piso 15
Córdoba (X5000FAN)
Provincia de Córdoba
República Argentina

**ASESORES LEGALES DE LA SOCIEDAD DEPOSITARIA
TANOIRA CASSAGNE ABOGADOS**

Juana Manso 205, Piso 7
Puerto Madero (C1107CBE)
Ciudad de Buenos Aires
República Argentina

**PRICE WATERHOUSE & CO SRL
AUDITORES Y ASESORES IMPOSITIVOS
DEL FONDO**

Av. Colón 610, Piso 8
Centro (X5000 EPT)
Ciudad de Córdoba
Provincia de Córdoba
República Argentina