

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY 27.260

REGISTRADO EN LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES BAJO EL N° 910

REGLAMENTO DE GESTIÓN

TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN N° 18.472 DE FECHA 19 DE ENERO DE 2017

IGJ - INSCRIPTO EL 15 DE FEBRERO DE 2017 BAJO EL N° 3144 DEL LIBRO 82 DE SOCIEDADES POR ACCIONES

**CONSULTATIO ASSET
MANAGEMENT G.F.C.I.S.A.**
Agente de Administración de Productos
de Inversión Colectiva FCI

BANCO DE VALORES S.A.
Agente de Custodia de Productos de
Inversión Colectiva FCI

REGLAMENTO DE GESTIÓN

**CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY
27.260**

**EL FONDO EMITIRÁ CUOTAPARTES POR UN VALOR NOMINAL NO INFERIOR A U\$S
10.000.000 (DÓLARES ESTADOUNIDENSES DIEZ MILLONES) NI SUPERIOR A U\$S
200.000.000 (DÓLARES ESTADOUNIDENSES DOSCIENTOS MILLONES).**

ARTÍCULO I. DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN

a) A todos los efectos del Reglamento, los términos que comienzan en mayúscula utilizados en el presente (excepto cuando fueren empleados a fin de iniciar una oración o como nombre propio), tienen el significado que se les asigna a continuación:

“Administrador”: Significa Consultatio Asset Management Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A., exclusivamente en su calidad de agente de administración de productos de inversión colectiva de fondos comunes de inversión del Fondo.

“AIF”: Significa la Autopista de Información Financiera de la CNV.

“Asesor”: Significa Consultatio S.A.

“Audidores”: Significa Deloitte & Co S.A.

“Audidores de Proyectos”: Significa Intecons S.A., Deloitte & Co. S.A., DP&A Real Estate Consulting, Estudio Iannuzzi Colombo Arquitectos, Grupo Syasa, Ing. Guillermo Sambresqui & Profesionales Asociados, Francisco J. Abelló y Asociados S.A., CBRE Argentina, Cushman & Wakefield y Colliers, o la firma de reconocido prestigio que el Administrador designe en caso que las citadas no acepten el cargo.

“BCRA”: Significa el Banco Central de la República Argentina.

“CNV”: Significa la Comisión Nacional de Valores.

“Comité de Control”: Significa un comité conformado en los términos del Artículo III g.ii).

“Comité de Inversión”: Significa un comité conformado por cinco personas humanas en los términos del Artículo III g.i).

“Cuenta de Reserva”: Tiene el significado asignado en el Artículo XII b).

“Cuentas del Fondo”: Tiene el significado asignado en el Artículo XII a).

“Cuotapartes”: Significa las cuotapartes Clase A y Clase B del Fondo.

“Cuotapartistas”: Significa los titulares de Cuotapartes.

“Custodio”: Significa Banco de Valores S.A., exclusivamente en su calidad de agente de custodia de productos de inversión colectiva de fondos comunes de inversión del Fondo.

“CVSA”: Significa la Caja de Valores S.A.

“Día Hábil”: Significa cualquier día en que las entidades financieras están obligadas a atender al público en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, respecto de operaciones a realizarse en dicha plaza, y de acuerdo con las normas del BCRA que al efecto resulten aplicables.

“Dólares Estadounidenses” o “US\$”: Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

“Fondo”: Significa el fondo común de inversión cerrado “*Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260*”.

“Gastos de Constitución”: Significa los gastos, costos, impuestos, tasas y otras erogaciones efectuadas en razón de la organización, constitución y autorización del Fondo.

“Inversiones Elegibles”: Tiene el significado asignado en el Artículo III b).

“Normas de la CNV”: Significa las normas de la CNV (N.T. 2013 y mod.) y sus modificaciones.

“Período de Subasta”: Significa el período de subasta pública de, al menos, 1 (un) Día Hábil, en el cual se recibirán las Solicitudes de Suscripción.

“Partes”: Significa, en conjunto, el Administrador y el Custodio.

“Pesos” o “\$”: Significa la moneda de curso legal de la República Argentina.

“Plan de Inversión”: Significa el plan de inversión de los fondos obtenidos por la colocación de Cuotapartes, el que obra como Anexo I del Reglamento.

“Prospecto”: Significa el prospecto del Fondo.

“Proyecto Elegible”: Tiene el significado asignado en el punto 4 del Plan de Inversión.

“Proveedores”: Significa cada uno de los profesionales, proveedores de servicios, mercaderías u obra que sea necesario contratar para la ejecución del objeto del Fondo.

“Reglamento”: Significa el presente Reglamento de Gestión.

“Solicitud de Suscripción”: Significa la solicitud de suscripción vinculante de Cuotapartes.

b) En el presente Reglamento, a menos que el contexto requiera lo contrario:

b.i) los términos definidos comprenderán tanto el singular como el plural;

b.ii) los títulos empleados tienen carácter puramente indicativo y en modo alguno afectan la extensión y alcance de las respectivas disposiciones del presente Reglamento, ni de los derechos y obligaciones que en virtud del mismo asumen las Partes;

b.iii) toda vez que en el presente Reglamento se efectúen referencias a Considerandos, Capítulos, Artículos, Incisos, Apartados y/o Anexos sin otra aclaración, se entenderá que se trata, en todos los casos, de Considerandos, Capítulos, Artículos, Incisos, Apartados y/o Anexos del presente Reglamento;

b.iv) los términos financieros, cálculos y compromisos contenidos o usados en el presente Reglamento serán interpretados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en la Argentina;

b.v) en todos los cálculos de plazos, el término “desde” significa “desde e incluyendo” y los términos “a” o “hasta” significa “hasta e incluyendo”; y

b.vi) en el supuesto que el vencimiento de cualquiera de los plazos previstos en el presente Reglamento recayese en un día inhábil, dicho vencimiento se trasladará, automáticamente, al Día Hábil inmediato posterior.

ARTÍCULO II. CREACIÓN DEL FONDO

a) En la fecha de emisión de las Cuotapartes, las Partes constituyen el fondo común de inversión cerrado “*Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260*”.

b) La moneda del Fondo será el Dólar Estadounidense.

c) El Fondo emitirá Cuotapartes por un valor nominal no inferior a U\$S 10.000.000 (Dólares Estadounidenses diez millones) ni superior a U\$S 200.000.000 (Dólares Estadounidenses doscientos millones). El monto total a emitir será distribuido entre Cuotapartes Clase A y Clase B.

d) El acaecimiento de uno de los supuestos contemplados en el Artículo VI inc. e) actuará como condición resolutoria del presente Reglamento.

ARTÍCULO III. OBJETO.

a) El Fondo tendrá por objeto el diseño, desarrollo, construcción y/o revalorización de inmuebles con destino residencial, comercial o usos mixtos, para su posterior co-

TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN N° 18.472 DE FECHA 19 DE ENERO DE 2017

IGJ - INSCRIPTO EL 15 DE FEBRERO DE 2017 BAJO EL N° 3144 DEL LIBRO 82 DE SOCIEDADES POR ACCIONES

mercionalización, comprometiéndose las Partes a realizar sus mejores esfuerzos conforme las pautas descriptas en el Plan de Inversión.

b) A fin de cumplir el objeto del Fondo, el Administrador, previa aprobación del Comité de Inversión, podrá invertir el patrimonio del Fondo (las “Inversiones Elegibles”):

b.i) En la constitución, en carácter de fiduciante, beneficiario y fideicomisario, de fideicomisos ordinarios, financieros o de administración, con o sin oferta pública, con el objeto del desarrollo de Proyectos Elegibles;

b.ii) En la adquisición de participaciones en fideicomisos ordinarios o de administración, cuyo objeto sea el desarrollo de Proyectos Elegibles;

b.iii) En la adquisición de valores representativos de deuda u otros títulos de deuda de fideicomisos financieros, inmobiliarios o no, con o sin oferta pública, cuyo objeto sea el desarrollo de Proyectos Elegibles;

b.iv) En la adquisición de certificados de participación u otros títulos de participación de fideicomisos financieros, inmobiliarios o no, con o sin oferta pública, cuyo objeto sea el desarrollo de Proyectos Elegibles;

b.v) En la adquisición de obligaciones negociables, valores representativos de deuda de corto plazo u otros títulos de deuda de sociedades anónimas del sector privado, con o sin oferta pública, cuyo destino de los fondos prevea su aplicación exclusiva en Proyectos Elegibles;

b.vi) En la adquisición de cheques de pago diferido, pagarés u otros títulos valores emitidos por parte de sociedades anónimas cuya actividad principal, entre otros, comprenda el desarrollo de Proyectos Elegibles;

b.vii) En la participación en contratos asociativos con terceros para el desarrollo de Proyectos Elegibles;

b.viii) En la adquisición de inmuebles en Proyectos Elegibles, mediante la celebración, o adquisición por cesión de derechos, de boletos de compraventa de inmuebles; y

b.ix) En la aplicación de fondos para el desarrollo, por sí o a través de terceros, de Proyectos Elegibles, contemplando inclusive la compra de los inmuebles asiento de los Proyectos Elegibles.

La enumeración precedente es de carácter taxativo.

c) Se deberá invertir, como mínimo, en tres Proyectos Elegibles, siendo que la inversión en ningún Proyecto Elegible podrá ascender a más del 50% (cincuenta por ciento) del haber del Fondo.

d) El Fondo tendrá un período de adecuación, desde la fecha de emisión de las Cuotapartes, de: (i) 12 (doce) meses para alcanzar, al menos, un 33% (treinta y tres por ciento) del haber del Fondo invertido en Proyectos Elegibles; (ii) 24 (veinticuatro) meses para alcanzar, al menos, un 66% (sesenta y seis por ciento) del haber del Fondo invertido en Proyectos Elegibles; y (iii) 36 (treinta y seis) meses para alcanzar, al menos, un 75% (setenta y cinco por ciento) del haber del Fondo invertido en Proyectos Elegibles.

e) Los Proyectos Elegibles en los cuales el Administrador invertirá el patrimonio del Fondo deberán ser propuestos por el Asesor y contar con un dictamen favorable del Comité de Inversión.

f) El Asesor, a los efectos de proponer Proyectos Elegibles al Comité de Inversión, deberá elaborar un informe basado en un análisis previo de los mismos, el control de su documentación respaldatoria y un dictamen que contendrá: (i) el detalle del Proyecto Elegible; (ii) un detalle del cumplimiento de los criterios de elegibilidad expuestos en el Plan de Inversión; (iii) sus características arquitectónicas, implantación urbanística, estatus de aprobaciones de entes gubernamentales y empresas proveedoras de servicios públicos; (iv) un dictamen de estatus urbanístico, grado de avance de obra (si lo hubiera) con certificación firmada; (v) un detalle del flujo del Proyecto Elegible y sus ventas proyectadas; (vi) información relativa al estudio de títulos y propietarios del terreno; (vii) un flujo de fondos proyectado; y (viii) un cómputo y presupuesto de la inversión a realizar por el Fondo.

g) Dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles de emitidas las Cuotapartes, se conformará:

TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN N° 18.472 DE FECHA 19 DE ENERO DE 2017

IGJ - INSCRIPTO EL 15 DE FEBRERO DE 2017 BAJO EL N° 3144 DEL LIBRO 82 DE SOCIEDADES POR ACCIONES

g.i) un Comité de Inversión mediante la selección de sus miembros conforme las siguientes pautas: (i) 2 (dos) personas humanas seleccionadas por el Administrador; (ii) 1 (un) persona humana seleccionada por el Asesor, con poder de veto; y (iii) 2 (dos) personas humanas seleccionadas por el Custodio. El Comité de Inversión tendrá a su cargo la selección de los Proyectos Elegibles propuestos por el Asesor, a cuyo efecto emitirá un dictamen sobre cada Proyecto Elegible presentado, el que incluirá: (i) si el mismo ha sido aprobado o rechazado, en ambos casos con el fundamento de la decisión; (ii) el monto mínimo y máximo a invertirse en Dólares Estadounidenses; (iii) las Inversiones Elegibles que podrán utilizarse para canalizar la inversión, en su caso, indicando los mínimos y máximos aplicables a cada una de ellas; (iv) el plazo del cual dispondrá el Administrador para efectivizar las Inversiones Elegibles, vencido el cual el Proyecto Elegible deberá ser nuevamente sometido al Comité de Inversión; y (v) cualquier otro elemento que el Comité de Inversión entienda pertinente. En todos los casos, los Proyectos Elegibles deberán contar con la aprobación mediante la mayoría simple de los miembros del Comité de Inversión. Las decisiones del Comité de Inversión serán publicadas en la AIF; y

g.ii) un Comité de Control compuesto por Deloitte & Co. S.A. y CBRE Argentina S.A., estableciéndose que, en caso que no acepten el cargo, el Administrador seleccionará otras firmas de reconocido prestigio en su reemplazo. La totalidad de los integrantes del Comité de Control deberán revestir la calidad de independientes, a cuyo efecto no deben mantener vinculación con el Administrador, Custodio y/o Asesor en los términos del art. 33 de la Ley 19.550 ni mantener contratos con tales sujetos que superen el 1% (uno por ciento) de su patrimonio neto conforme los últimos estados contables anuales. El Comité de Control tendrá a su cargo la aprobación, mediante opinión fundada y vinculante, de toda operación del Fondo en la cual exista un conflicto de interés con el Administrador, el Custodio, el Asesor y los desarrolladores o titulares de los inmuebles de los Proyectos Elegibles. En todos los casos, las decisiones del Comité de Control deberán ser adoptadas en forma unánime. Las decisiones del Comité de Control serán publicadas en la AIF.

ARTÍCULO IV. DURACIÓN

TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN N° 18.472 DE FECHA 19 DE ENERO DE 2017

IGJ - INSCRIPTO EL 15 DE FEBRERO DE 2017 BAJO EL N° 3144 DEL LIBRO 82 DE SOCIEDADES POR ACCIONES

a) La duración del Fondo será de 5 (cinco) años, con posibilidad de hasta 5 (cinco) prórrogas consecutivas de un plazo no inferior a 1 (un) año cada una de ellas. A dichos plazos se adicionará el período de liquidación del Fondo.

b) A los efectos de prorrogar el plazo de vigencia del Fondo, con una anticipación no menor a 1 (un) año al vencimiento de tal plazo, el Administrador convocará a una asamblea de Cuotapartistas a los efectos que resuelvan respecto del plazo de vigencia del Fondo y el término de la prórroga, a cuyo efecto serán de aplicación el quorum y mayorías aplicables a las asambleas extraordinarias bajo la Ley 19.550.

c) Los Cuotapartistas que voten contra la prórroga, o no asistan a la asamblea correspondiente, tendrán derecho a solicitar el rescate de sus Cuotapartes dentro de los 30 (treinta) días corridos de celebrada la asamblea citada en el punto precedente. Tal rescate

se hará efectivo en un término no superior a 1 (un) año desde la celebración de la asamblea que decidió la prórroga, respetándose la prioridad temporal de las solicitudes de rescate de Cuotapartes.

ARTÍCULO V. PATRIMONIO DEL FONDO.

a) En todo momento el patrimonio del Fondo estará integrado por las sumas obtenidas de la colocación primaria de las Cuotapartes y las sumas, bienes y derechos obtenidas producto de la ejecución, enajenación y el producido de las Inversiones Elegibles.

ARTÍCULO VI. COLOCACIÓN DE LAS CUOTAPARTES.

a) Las Cuotapartes serán colocadas por oferta pública, a través de un sistema de colocación primaria de un mercado registrado ante la CNV. La colocación será efectuada al precio de suscripción detallado en el Prospecto, respetando el orden cronológico en que fueran remitidas las Solicitudes de Suscripción.

b) Las personas interesadas en la suscripción primaria de Cuotapartes podrán suscribirlas, durante el plazo de suscripción que al efecto se disponga en el Prospecto, mediante la presentación de una Solicitud de Suscripción a alguno de los colocadores detallados en el Prospecto o a través de cualquier agente de negociación o agente de liquidación y compensación registrado ante la CNV que sea designado conjuntamente

TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN N° 18.472 DE FECHA 19 DE ENERO DE 2017

IGJ - INSCRIPTO EL 15 DE FEBRERO DE 2017 BAJO EL N° 3144 DEL LIBRO 82 DE SOCIEDADES POR ACCIONES

te por el Administrador y el Custodio. La integración podrá realizarse en Pesos, Dólares Estadounidenses o en especie, mediante la entrega de cuotapartes de fondos comunes de inversión creados en el marco de la Sección II, Capítulo III, Título XVII de las NORMAS. A los efectos de la integración en Pesos se considerará el tipo de cambio vendedor (divisas) del Banco de la Nación Argentina, correspondiente al cierre del Día Hábil anterior a la fecha de finalización del Período de Subasta. A los efectos de la integración mediante la entrega de cuotapartes de fondos comunes de inversión abiertos se considerará el precio de tales cuotapartes al cierre del Día Hábil anterior a la fecha de finalización del Período de Subasta, siendo que las cuotapartes utilizadas para integrar el precio deberán ser transferidas al Custodio conforme los procedimientos que al efecto tenga establecidos el administrador de cada fondo en particular.

c) Toda integración de Cuotapartes deberá ser efectuada, en los plazos, modalidades y por los montos detallados en el Prospecto. Ante el incumplimiento en la integración de Cuotapartes, el Administrador podrá resolver la Solicitud de Suscripción de Cuotapartes.

d) El producido de la colocación de las Cuotapartes serán destinado conforme el siguiente orden de prelación y subordinación: (i) al pago de los Gastos de Constitución; (ii) a la constitución de la Cuenta de Reserva; y (iii) a su aplicación en Inversiones Elegibles.

e) En caso que las Solicitudes de Suscripción no alcancen el importe mínimo dispuesto para el Fondo conforme el Artículo II c) o resulten adjudicados menos de 10 (diez) Cuotapartistas, todas las Solicitudes de Suscripción serán resueltas en forma automática, sin responsabilidad de ninguna naturaleza para las Partes.

f) Las Cuotapartes no contarán con calificación de riesgo.

g) El Administrador podrá solicitar el listado y/o negociación de una o más clases de Cuotapartes en el Mercado de Valores de Buenos Aires, el Mercado Abierto Electrónico y cualquier otro mercado registrado en CNV o el exterior.

ARTÍCULO VII. EMISIÓN Y TRANSFERENCIA DE LAS CUOTAPARTES.

a) El Fondo emitirá dos clases de cuotapartes de condominio, Clase A y Clase B.

TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN N° 18.472 DE FECHA 19 DE ENERO DE 2017

IGJ - INSCRIPTO EL 15 DE FEBRERO DE 2017 BAJO EL N° 3144 DEL LIBRO 82 DE SOCIEDADES POR ACCIONES

b) Las Cuotapartes serán representadas mediante un certificado global permanente, a ser depositado en Caja de Valores S.A. Los Cuotapartistas renunciarán al derecho a exigir láminas individuales. Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo, conforme a la Ley 20.643, encontrándose habilitada Caja de Valores S.A. para cobrar aranceles de los depositantes.

c) Las Cuotapartes tendrán un valor unitario equivalente a U\$S 1 (Un Dólar Estadounidense) y podrán ser negociadas por múltiplos de U\$S 1 (Un Dólar Estadounidense).

d) Las Cuotapartes Clase A sólo podrán ser suscriptas en el marco del Régimen de Sinceramiento Fiscal creado por la Ley 27.260, y, conforme el art. 28 de la Sección II, Capítulo III, Título XVII de las Normas, serán bloqueadas por Caja de Valores S.A. a los fines del cumplimiento de las normas reglamentarias del citado régimen. Las Cuotapartes Clase B podrán ser suscriptas fuera del Régimen de Sinceramiento Fiscal creado por la Ley 27.260.

e) El monto de suscripción de las Cuotapartes Clase A no podrá ser inferior a U\$S 250.000 (Dólares Estadounidenses doscientos cincuenta mil) ni superior a U\$S 10.000.000 (Dólares Estadounidenses diez millones). El monto de suscripción de las Cuotapartes Clase B no podrá ser inferior a U\$S 250.000 (Dólares Estadounidenses doscientos cincuenta mil), no teniendo un monto máximo de suscripción.

ARTÍCULO VIII. DIVIDENDOS Y AMORTIZACIONES BAJO LAS CUOTAPARTES.

a) Anualmente, dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles de presentados los estados contables anuales ante la CNV (auditados por contador público independiente), el Administrador, siempre que en tales estados contables hubieren utilidades realizadas y líquidas y no se altere respecto de las Cuotapartes Clase A el objeto de la Ley 27.260, podrá, a su exclusivo criterio y observando el cumplimiento del Plan de Inversión, efectuar pagos de dividendos a los Cuotapartistas. A tal efecto el Administrador deberá contar con dictamen favorable emitido por auditor independiente y certificado por el consejo profesional correspondiente relativo a la existencia de tales

TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN N° 18.472 DE FECHA 19 DE ENERO DE 2017

IGJ - INSCRIPTO EL 15 DE FEBRERO DE 2017 BAJO EL N° 3144 DEL LIBRO 82 DE SOCIEDADES POR ACCIONES

utilidades líquidas, la procedencia de la distribución y la no alteración del objeto de la Ley 27.260.

Resuelta la distribución, el Administrador deberá publicar un aviso en la AIF y publicará en los sistemas de información de los mercados donde listen o se negocien las Cuotapartes, con una anticipación no menor a 5 (cinco) Días Hábiles, indicando el monto a distribuir en concepto de dividendos y el cronograma de pago de los mismos. En tal ocasión, todo Cuotapartista tendrá derecho a percibir, a través de Caja de Valores S.A., un monto equivalente al porcentaje del dividendo a cobrar que representa su participación sobre el total de Cuotapartes emitidas. Los excedentes no distribuidos a los Cuotapartistas serán reinvertidos por el Fondo.

b) Una vez iniciada la liquidación del Fondo conforme el Artículo XIX y, luego de cancelados los pasivos, el remanente, si lo hubiere, neto de gastos, impuestos y costos conforme el Artículo XVI, se distribuirá a los Cuotapartistas en concepto de amortización y, en su caso, dividendos, todo ello en la fecha que a su exclusivo criterio determine el Administrador.

c) Los pagos de dividendos y amortizaciones a los Cuotapartistas serán efectuadas en Dólares Estadounidenses, excepto en el supuesto en que la normativa vigente impida la compra de moneda extranjera, en cuyo caso los pagos serán efectuados en Pesos al tipo de cambio vendedor (divisas) del Banco de la Nación Argentina, correspondiente al cierre del día del pago. El Administrador estará facultado, pero no obligado, a efectuar, previa solicitud de un Cuotapartista, pagos de dividendos y/o distribuciones en el exterior. En el supuesto contemplado en el punto c.iv) del Artículo XIX, el Administrador procederá a efectuar los pagos de amortizaciones a los Cuotapartistas en especie con bienes que integren el patrimonio del Fondo.

d) Ningún Cuotapartista podrá solicitar el adelantamiento de las fechas de reembolso del capital de las Cuotapartes ni el pago de dividendos, fuera de lo estipulado en el presente artículo.

e) Los derechos de los Cuotapartistas estarán limitados al patrimonio del Fondo, que será la única fuente de pago de las Cuotapartes. En ningún caso debe interpretarse

que el Administrador o el Custodio otorgan, con su propio patrimonio, garantía alguna de rentabilidad y/o recupero del capital invertido por los Cuotapartistas.

ARTÍCULO IX. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR.

a) El Administrador, sin perjuicio de otras obligaciones establecidas en el presente Reglamento, se encuentra obligado a:

a.i) Ejercer la representación de los Cuotapartistas;

a.ii) Administrar y dirigir el Fondo para el cumplimiento de su objeto de inversión;

a.iii) Valuar los activos del Fondo, considerando el informe elaborado por los Auditores en los términos del Artículo XII e.i), de conformidad con los criterios, métodos y procedimientos aplicables conforme las normas contables locales emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas y lo regulado en el Capítulo I del Título V de las Normas de la CNV;

a.iv) Informar semanalmente al Custodio respecto de la evolución y valuación de las inversiones financieras transitorias realizadas en los términos del Artículo XIII;

a.v) Contratar a los Auditores de Proyectos para auditar el desarrollo de los Proyectos Elegibles conforme al Plan de Inversión;

a.vi) Realizar todas las publicaciones exigidas legalmente y cumplir con todos los requerimientos de información que solicite la CNV u otra autoridad competente;

a.vii) Entablar acciones judiciales en relación con la ejecución de cualesquiera derechos y/o créditos a favor del Fondo, a cuyo efecto podrá realizar las gestiones necesarias y otorgará los poderes que resulten necesarios a fin de iniciar los procedimientos pertinentes. Dichas acciones judiciales serán únicamente iniciadas cuando, a criterio del Administrador, los gastos en relación con el procedimiento judicial correspondiente no impliquen erogaciones excesivas o desproporcionadas en relación con el objeto del procedimiento. Asimismo, el Administrador, con el acuerdo del Custodio, podrá contratar

TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN N° 18.472 DE FECHA 19 DE ENERO DE 2017

IGJ - INSCRIPTO EL 15 DE FEBRERO DE 2017 BAJO EL N° 3144 DEL LIBRO 82 DE SOCIEDADES POR ACCIONES

asesores legales de estudios jurídicos de primera línea para que se encarguen de las gestiones judiciales y extrajudiciales relacionadas con la ejecución de cualesquiera derechos y/o créditos a favor del Fondo; y

a.viii) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias, el presente Reglamento y vigilar el cumplimiento de las normas aplicables por parte del Custodio.

b) El Administrador se encuentra facultado a:

b.i) Celebrar, en nombre y representación del Fondo, los contratos que cada Inversión Elegible requiera; y

b.ii) Contratar asesores y proveedores para la mejor consecución de los Proyectos Elegibles; y

b.iii) Solicitar, en nombre y representación del Fondo, préstamos para cubrir desajustes transitorios de caja y/o financiar el desarrollo en todas los Proyectos, a cuyo fin estará facultado para negociar los términos y condiciones de los préstamos, instrumentarlos por instrumento público o privado y otorgar garantías sobre los bienes que constituyen el haber del Fondo, incluyendo la constitución de hipotecas, fideicomisos y cualquier otro derecho real, y realizar cuantos actos sean necesarios para efectivizar la asistencia crediticia aquí descripta. En ningún caso se podrá responsabilizar o comprometer a los Cuotapartistas por sumas superiores al haber del Fondo.

c) En caso que el Administrador no cumpliera con las obligaciones que la Ley 24.083, las Normas de la CNV o el presente Reglamento le imponen, el Custodio podrá denunciar el incumplimiento a la CNV. Sin perjuicio de ello, el Custodio no será responsable de controlar el cumplimiento del Plan de Inversión.

ARTÍCULO X. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CUSTODIO.

a) El Custodio, sin perjuicio de otras obligaciones establecidas en el presente Reglamento, se encuentra obligado a:

a.i) Ejercer la representación de los Cuotapartistas en su carácter de fiduciario, con el alcance previsto en este Reglamento, sin que esto implique un

desplazamiento del Administrador de su función de representante de los Cuotapartistas;

a.ii) Suscribir, en nombre y representación del Fondo, y efectuar la custodia de las escrituras, contratos y documentos necesarios para las Inversiones Elegibles y/o los Proyectos Elegibles;

a.iii) Recibir las integraciones por Cuotapartes suscriptas;

a.iv) Proveer a Caja de Valores S.A., en la fecha de emisión de las Cuotapartes, un informe conteniendo la denominación del Fondo, la fecha de emisión, un detalle de nombre o denominación, CUIL/CUIT y domicilio de los Cuotapartistas Clase A, el monto invertido en Dólares Estadounidenses por cada uno de ellos (en caso de suscripción en otra moneda, el tipo de cambio aplicado).

a.v) Efectuar, a través de Caja de Valores S.A., los pagos a los Cuotapartistas; y

a.vi) Abrir y mantener las cuentas bancarias, en la República Argentina o el exterior, para la operatoria del Fondo.

b) El Custodio se encuentra facultado a:

b.i) Sin perjuicio de su obligación de custodia, contratar empresas especializadas para la tenencia de los contratos y documentos que instrumenten obligaciones emergentes de la operación que integra el haber del Fondo;

c) En caso que el Custodio no cumpliera con las obligaciones que Ley 24.083, las Normas de la CNV o el presente Reglamento le imponen, el Administrador podrá denunciar el incumplimiento a la CNV.

ARTÍCULO XI. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ASESOR.

a) El Asesor, sin perjuicio de otras obligaciones establecidas en el presente Reglamento, se encuentra obligado a:

a.i) Proponer Inversiones Elegibles al Comité de Inversión conforme al Artículo III e);

a.ii) Efectuar un seguimiento permanente de las Inversiones Elegibles y los Proyectos Elegibles;

a.iii) Dentro de los 15 (quince) días corridos de finalizado cada trimestre calendario, elaborar un informe por cada Proyecto Elegible, detallando su estado de desarrollo y ejecución, su desempeño, estado de cumplimiento, avance conforme cronograma, rendimiento y cualquier otro aspecto relevante; y

a.iv) Sugerir la enajenación y/o liquidación de Inversiones Elegibles al Comité de Inversión.

ARTÍCULO XII. ADMINISTRACIÓN, CONTABILIDAD E INFORMES.

a) A los efectos del depósito de las disponibilidades del Fondo, el Custodio mantendrá una cuenta corriente en pesos a nombre del Fondo y a la orden del Custodio en una entidad financiera local y una cuenta especial en Dólares Estadounidenses a nombre del Fondo y a la orden del Custodio en una entidad financiera local y podrá mantener una cuenta en Dólares a nombre del Fondo y a la orden del Custodio en una entidad financiera de los Estados Unidos de América, en este último caso al solo efecto de recibir los fondos provenientes de la integración de las Cuotapartes y efectuar pagos de amortizaciones y dividendos bajo las mismas (las “Cuentas del Fondo”).

b) El Custodio mantendrá una cuenta corriente en pesos a nombre del Fondo y a la orden del Custodio en una entidad financiera local, como reserva en caso de insuficiencia de fondos en las Cuentas del Fondo (la “Cuenta de Reserva”). La Cuenta de Reserva se constituirá detrayendo el importe equivalente al 1,50% (uno coma cincuenta por ciento) del valor nominal de las Cuotapartes emitidas de los fondos del producido de la colocación de las mismas conforme el Artículo VI d). La Cuenta de Reserva deberá siempre mantener un saldo mínimo equivalente a los honorarios, gastos, impuestos y otros costos de los próximos 2 (dos) meses calendario. En caso de insuficiencia el Custodio debitará las sumas necesarias de las Cuentas del Fondo para su transferencia a la Cuenta de Reserva. El Administrador utilizará la Cuenta de Reserva en la medida que no hayan fondos suficientes en las Cuentas del Fondo para solventar los honorarios, gastos, impuestos y otros costos.

TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN N° 18.472 DE FECHA 19 DE ENERO DE 2017

IGJ - INSCRIPTO EL 15 DE FEBRERO DE 2017 BAJO EL N° 3144 DEL LIBRO 82 DE SOCIEDADES POR ACCIONES

c) Las sumas depositadas en las Cuentas del Fondo y la Cuenta de Reserva no podrán exceder del 10% (diez por ciento) del patrimonio neto del Fondo, y serán contempladas a los efectos del límite máximo de disponibilidades dispuesto en el artículo XIII a) de este Reglamento y el artículo 19 del Capítulo III del Título XVIII de las Normas de la CNV.

d) La fecha de cierre de ejercicio económico del Fondo es el 31 de diciembre de cada año.

e) El Administrador deberá:

e.i) Dentro de los 42 (cuarenta y dos) días corridos de finalizado cada trimestre calendario, publicar en la AIF y los mercados en donde listen y/o se negocien las Cuotapartes y poner a disposición de los Cuotapartistas en la sede social del Custodio: (a) un informe técnico elaborado por los Auditores de valuación de las Inversiones Elegibles; y (b) un informe técnico elaborado por los Auditores de Proyectos acerca del desarrollo y ejecución de cada Proyecto Elegible y estado de origen y aplicación de fondos.

e.ii) Dentro de los 42 (cuarenta y dos) días corridos de finalizado cada trimestre calendario, publicar en la AIF y los mercados en donde listen y/o se negocien las Cuotapartes y poner a disposición de los Cuotapartistas en la sede social del Custodio, estados contables auditados, los que incluirán la identificación de los órganos del Fondo y otros sujetos participantes en los Proyectos Elegibles, descripción del objeto de inversión del Fondo, con detalle de los Proyectos Elegibles en desarrollo y/o a desarrollarse en el marco del Fondo, plazo de duración del Fondo, descripción de las clases de Cuotapartes emitidas, y cualquier otra información relevante;

e.iii) Dentro de los 70 (setenta) días corridos de finalizado cada año calendario, publicar en la AIF y los mercados en donde listen y/o se negocien las Cuotapartes y poner a disposición de los Cuotapartistas en la sede social del Custodio, estados contables auditados, los que incluirán la identificación de los órganos del Fondo y otros sujetos participantes en los Proyectos Elegibles, descripción del objeto de inversión del Fondo, con detalle de los Pro-

yectos Elegibles en desarrollo y/o a desarrollarse en el marco del Fondo, plazo de duración del Fondo, descripción de las clases de Cuotapartes emitidas, y cualquier otra información relevante.

e.iv) Concluida la liquidación del Fondo, emitir una cuenta de liquidación final y estados contables de situación patrimonial y de resultado final auditados con cierre a la fecha de vencimiento del Fondo.

ARTÍCULO XIII. DISPONIBILIDADES. INVERSIONES TRANSITORIAS.

a) a) El Fondo mantendrá sumas líquidas disponibles exclusivamente a los efectos de solventar el pago de honorarios, gastos, impuestos y otros costos, y oportunamente, para el pago de amortizaciones y dividendos bajo las Cuotapartes, siendo que en ningún caso tales sumas líquidas (incluyendo los fondos depositados en las Cuentas del Fondo y la Cuenta de Reserva) podrán superar el 25% (veinticinco por ciento) del patrimonio neto del Fondo, debiendo ser invertidas en fondos comunes de inversión encuadrados en el artículo 4° inciso b) de la Sección II, del Capítulo II del Título V de las Normas o en fondos comunes de inversión abiertos, creados en el marco de la Sección II, Capítulo III, Título XVII de las Normas.

b) Los fondos líquidos que, durante el período de adecuación del Plan de Inversión, excedan del porcentaje determinado en el inciso precedente, deberán ser invertidos en fondos comunes de inversión abiertos, creados en el marco de la Sección II, Capítulo III, Título XVII de las Normas, de conformidad con lo establecido en el art. 20 de dicha sección.

ARTÍCULO XIV. OPERACIONES DE COBERTURA.

a) El Administrador podrá realizar operaciones con instrumentos financieros derivados exclusivamente con finalidad de cobertura. Sobre este tipo de inversiones, se destaca especialmente que:

a.i) Las operaciones con instrumentos financieros derivados deberán ser consistentes con los objetivos de inversión del Fondo, debiendo el Administrador disponer de los medios y experiencia necesarios para llevar a cabo esas operaciones; y

a.ii) El Administrador deberá comunicar en forma mensual, mediante la publicación de un hecho relevante en la AIF, los tipos de instrumentos financieros derivados utilizados, los riesgos asociados, así como los métodos de estimación de éstos.

ARTÍCULO XV. DECLARACIONES DE LAS PARTES.

a) Las Partes declaran, y los Cuotapartistas así reconocen, que bajo ninguna circunstancia podrá entenderse o considerarse que el Administrador o el Custodio garantizan implícita o explícitamente: (i) el rendimiento del Fondo; (ii) la conclusión y rendimiento de los Proyectos Elegibles; (iii) la liquidez de las Inversiones Elegibles y/o inversiones transitorias del Fondo; (iv) el desarrollo de un mercado secundario para las Cuotapartes, o la liquidez del mismo en caso de desarrollarse; y/o (v) el recupero del capital invertido por los Cuotapartistas, estando expuestos los inversores a perder hasta el 100% (cien por ciento) de dicho capital. En función de lo expuesto, queda establecido que el Administrador y el Custodio, en tanto ajusten su actuación a las disposiciones legales pertinentes y al Reglamento, no asumirán responsabilidad alguna por tales conceptos.

ARTÍCULO XVI. HONORARIOS, GASTOS, IMPUESTOS Y COSTOS.

a) En retribución por el desempeño de sus funciones, el Administrador percibirá un honorario anual que, calculado sobre el patrimonio neto del Fondo, no superará el 4% (cuatro por ciento). El honorario del Administrador, más I.V.A., será pagadero trimestralmente, el quinto Día Hábil posterior al cierre de los estados contables trimestrales, a cuyo efecto será calculado proporcionalmente sobre la base de estos últimos. Asimismo, el Administrador percibirá un honorario de organización equivalente al 0,25% (cero coma veinticinco por ciento) del valor nominal de las Cuotapartes emitidas, pagadero por única vez, el que integrará los Gastos de Constitución.

b) En retribución por el desempeño de sus funciones, el Custodio percibirá un honorario anual que, calculado sobre el patrimonio neto del Fondo, no superará el 0,3% (cero coma tres por ciento). El honorario del Custodio, más I.V.A., será pagadero trimestralmente, el quinto Día Hábil posterior al cierre de los estados contables tri-

TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN N° 18.472 DE FECHA 19 DE ENERO DE 2017

IGJ - INSCRIPTO EL 15 DE FEBRERO DE 2017 BAJO EL N° 3144 DEL LIBRO 82 DE SOCIEDADES POR ACCIONES

mestres, a cuyo efecto será calculado proporcionalmente sobre la base de estos últimos.

c) En retribución por el desempeño de sus funciones, el Asesor percibirá un honorario anual que, calculado sobre el patrimonio neto del Fondo, no superará el 0,3% (cero coma tres por ciento). El honorario del Asesor, más I.V.A., será pagadero trimestralmente, el quinto Día Hábil posterior al cierre de los estados contables trimestrales, a cuyo efecto será calculado proporcionalmente sobre la base de estos últimos. Sin perjuicio de percibir el honorario establecido en el presente inciso, el Asesor podrá percibir una retribución por su actuación en cada Proyecto Elegible como gerenciador, desarrollador u otra calidad.

d) El Administrador tendrá derecho a recuperar los gastos reales incurridos en concepto de gastos ordinarios de gestión del Fondo, que, calculados sobre el patrimonio neto del Fondo al cierre de los estados contables anuales, no superará el 3% (tres por ciento). Esta compensación se percibirá con una periodicidad mensual, detrayendo los fondos necesarios de la Cuenta de Reserva.

e) La totalidad de los honorarios y gastos del Administrador, del Custodio y del Asesor que corresponden al Fondo, calculados sobre el patrimonio neto del Fondo al cierre de los estados contables anuales, no superarán el 7,85% (siete coma ochenta y cinco por ciento), más I.V.A., para el primer año, y 7,60% (siete coma sesenta por ciento), más I.V.A., para los restantes años.

f) El Administrador puede establecer comisiones de suscripción, las que se calcularán sobre el monto de suscripción, sin exceder el 1% (uno por ciento) más I.V.A. La existencia de comisiones de suscripción se informará en el Prospecto.

g) Serán a cargo del Fondo los siguientes costos y gastos:

g.i) los costos, gastos e impuestos estimados en el Proyecto de Inversión, entre otros, el costo de los contratos de compraventa, consultoría inmobiliaria, de construcción, remodelación, parqueización, comercialización y todos los necesarios para la ejecución del Proyecto de Inversión, y en especial la remuneración que se hubiere pactado para los profesionales, locatarios de obra o servicios, vendedores de inmuebles sobre los que se realice la inver-

sión, como porcentaje del precio de venta de los inmuebles, incluyendo el costo de los seguros que contrate el Administrador para cubrir los riesgos emergentes de la operación del fondo y todo otro gasto necesario, aunque fuere imprevisto, para la ejecución de los Proyectos Elegibles.

g.ii) Los costos, gastos e impuestos relacionados con la organización y autorización del Fondo, asesoramiento contable, económico, financiero y jurídico, gastos de registro, honorarios de agentes de calificación de riesgo y gastos para la preparación y atención de la invitación realizada a los inversores;

g.iii) Las retribuciones del Administrador, el Custodio y el Asesor;

g.iv) los gastos varios de papelería, envío de resúmenes y comunicaciones a los Cuotapartistas y de publicaciones obligatorias; y

g.v) los honorarios de los Auditores, Auditores de Proyectos y demás profesionales que las Partes deban contratar a los efectos del cumplimiento del Proyecto de Inversión.

h) Sin perjuicio de la enumeración anterior, todos los gastos y demás costos que se originen en ocasión de realizarse operaciones en cumplimiento de este Reglamento y/o el desarrollo y ejecución del Proyecto de Inversión, así como los tributos, gravámenes o deducciones, creados o que en lo sucesivo se creen sobre este Reglamento o sobre las operaciones que se realicen en su cumplimiento o sobre sus cobros, pagos o resultados, serán con cargo exclusivo al Fondo.

i) El Custodio se obliga a debitar del patrimonio del Fondo y, en su caso, reembolsarle al Administrador en un plazo no superior a 5 (cinco) Días Hábil, cualquier costo, gasto o impuesto que corresponda al Fondo.

j) Los honorarios, gastos, impuestos y otros costos descriptos en el presente Artículo serán pagaderos con los fondos depositados en las Cuentas del Fondo.

ARTÍCULO XVII. RENUNCIA DE LAS PARTES.

a) El Administrador y el Custodio podrán renunciar a las funciones atribuidas por el presente Reglamento con un preaviso no menor a 90 (noventa) días corridos, debiendo colocar en su lugar a un reemplazante previa autorización de la CNV. Tanto el Administrador como el Custodio deberán continuar en el ejercicio de sus funciones y responsabilidades hasta tanto quede aprobado por CNV el correspondiente reemplazo, el cual no requerirá la previa conformidad de los Cuotapartistas.

ARTÍCULO XVIII. ASAMBLEAS.

a) Las asambleas de Cuotapartistas serán exclusivamente convocadas cuando así lo determine según las reglas contenidas en el presente Reglamento, o en su caso, a instancias del Administrador y/o el Custodio, conforme al orden del día que propongan. El Administrador deberá manifestar el objeto de la convocatoria, día, hora y lugar de reunión. La convocatoria será publicada en la AIF y, por 5 (cinco) Días Hábiles, en un diario de amplia circulación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en los sistemas de información de los mercados donde se listen y/o negocien las Cuotapartes, con una anticipación no menor a 10 (diez) días corridos ni superior a 30 (treinta) días corridos a la fecha de la asamblea. En los casos en que la normativa aplicable así lo exija, la convocatoria asimismo será notificada a los Cuotapartistas a sus domicilios.

b) Las asambleas de Cuotapartistas se celebrarán en la Ciudad de Buenos Aires, en la fecha y lugar que el Administrador determine, y serán presididas por el presidente o apoderado del Administrador. El Administrador tendrá la facultad de determinar la fecha de las convocatorias a las siguientes asambleas para el caso de que la asamblea no tuviera lugar por falta de asistencia de los Cuotapartistas o para el caso en que no se llegara a las mayorías necesarias para tratar los puntos mencionados en el objeto de la convocatoria. Los Cuotapartistas tendrán derecho a un voto por cada Cuotaparte. Los directores, síndicos, gerentes y demás empleados del Administrador y del Custodio no podrán representar a los Cuotapartistas en las asambleas de Cuotapartistas. Salvo un quórum o mayoría superior dispuesta en las Normas de CNV o este

Reglamento, las asambleas de Cuotapartistas requerirán el quorum y mayorías aplicables a las asambleas extraordinarias bajo la Ley 19.550.

c) Podrá prescindirse de la asamblea de Cuotapartistas (inclusive para el supuesto de prórroga del plazo de vigencia del Fondo), a exclusivo criterio del Administrador, si para adoptar cualquier resolución que fuera de competencia de dicha asamblea, el Administrador obtuviere el consentimiento de los Cuotapartistas por medio fehaciente de las mayorías que correspondan según la decisión a adoptar. A tal fin se deberá seguir el siguiente procedimiento:

c.i) El Administrador remitirá a cada Cuotapartista registrado al Día Hábil anterior, por medio fehaciente escrito dirigido al domicilio registrado, o cualquiera otro denunciado al Custodio, una nota (la “Solicitud de Consentimiento”) que deberá incluir (i) una descripción pormenorizada de las circunstancias del caso, (ii) en su caso, su evaluación y el modo en que dicha circunstancias afectarían al Fondo, (iii) los recaudos indicados en el inciso c.ii) siguiente a efectos de manifestar su voluntad, y (iv) la advertencia que el silencio, transcurridos 5 Días Hábiles de la recepción de la nota (o el plazo mayor que indique el Administrador), importará disconformidad con la recomendación, si la hubiere. Junto con la remisión de las Solicitudes de Consentimiento, el Administrador deberá publicar el texto de las Solicitudes de Consentimiento en la AIF y los sistemas de información de los mercados donde listen y/o se negocien las Cuotapartes.

c.ii) Los Cuotapartistas deberán contestar por nota con certificación de firmas, o el método fehaciente alternativo que señale el Administrador, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles de recibida la Solicitud de Consentimiento del Administrador, o dentro del plazo mayor que el Administrador indique. El silencio importará una respuesta negativa a la recomendación, si la hubiere. El Administrador deberá verificar que exista consentimiento de la mayoría necesaria de Cuotapartistas registrados en circulación a la fecha de vencimiento del plazo correspondiente conforme el inciso b) del presente Artículo.

c.iii) En ningún caso se considerará que en virtud de las recomendaciones que realicen de acuerdo con lo previstos en los artículos anteriores, el Administrador y/o el Custodio serán responsables por las consecuencias que deriven del curso de acción resuelto por la mayoría exigible de Cuotapartistas.

ARTÍCULO XIX. LIQUIDACIÓN DEL FONDO.

a) El Fondo se liquidará en los siguientes supuestos (cada uno, un "Supuesto de Liquidación"):

a.i) Vencimiento del plazo de vigencia del Fondo;

a.ii) Cancelación de la autorización de oferta pública, listado o negociación de las Cuotapartes;

a.iii) Imposibilidad de cumplir con el objeto de inversión del Fondo, según la opinión y decisión razonable del Administrador; y

a.iv) Cuando a criterio del Administrador y el Custodio hubiera existido un cambio sustancial en la normativa aplicable o situación económica de la República Argentina o internacional, que implique una modificación sustancial de la ecuación económica-financiera en la que están basadas las proyecciones respecto de las inversiones del Fondo.

No constituirá un Supuesto de Liquidación la suspensión transitoria y/o preventiva de la autorización de oferta pública, listado y/o negociación de las Cuotapartes, caso en el cual el Administrador convocará una asamblea de Cuotapartistas, a los fines de que estos últimos resuelvan acerca de la liquidación del Fondo.

b) Ocurrido un Supuesto de Liquidación, el Administrador, previa aprobación de CNV (excepto en el supuesto a.i) precedente), publicará un hecho relevante al respecto y el acta de Directorio del Administrador y/o acta de asamblea de Cuotapartistas en AIF y los sistemas de información de los mercados donde se listen y/o negocien las Cuotapartes, iniciará el proceso de enajenación de las Inversiones Elegibles conforme el punto c) de este Artículo, en un plazo no superior a los 2 (dos) años, exceptuándose de dicho proceso de enajenación aquellas Inversiones Elegibles cuyo plazo de amortización

sea inferior a 2 (dos) años. Durante dicho período el Fondo cesará las inversiones en Proyectos Elegibles, limitándose el Administrador a la liquidación de los activos del Fondo y efectuar inversiones transitorias en fondos comunes de inversión encuadrados en el artículo 4° inciso b) de la Sección II, del Capítulo II del Título V de las Normas.

c) A los efectos de enajenar las Inversiones Elegibles, el Administrador seguirá el siguiente procedimiento:

c.i) En primer lugar, procurará realizar una subasta privada de las Inversiones Elegibles entre los Cuotapartistas. A estos efectos, el Administrador comunicará a los Cuotapartistas por medio fehaciente su intención de subastar las Inversiones Elegibles, informando el precio base. A los efectos de la determinación de tal precio base, el Administrador contratará a dos o más firmas de reconocido prestigio, con experiencia en la valuación de activos similares a las Inversiones Elegibles. La subasta privada entre los Cuotapartistas tendrá lugar en la fecha, horario, lugar que a tal efecto establezca el Administrador, quien asimismo estará facultado para fijar el procedimiento a seguir en la subasta privada. En todos los casos las Inversiones Elegibles serán adjudicadas al Cuotapartista que ofrezca el precio más alto para cada una de ellas, debiendo abonar tal precio en el término de 2 (dos) Días Hábiles.

c.ii) En segundo lugar, en caso que los Cuotapartistas no adquieran la totalidad de las Inversiones Elegibles, el Administrador procederá a ofrecer su compra, en forma privada, a terceros. La venta de las Inversiones Elegibles a terceros deberá ser realizada a un precio no inferior al que surja de la menor determinación de precio efectuada por las firmas contratadas conforme el punto c.i).

c.iii) En tercer lugar, en caso de no existir intenciones de terceros de adquirir en todo o en parte las Inversiones Elegibles, el Administrador procederá a vender las mismas mediante subasta pública (con las limitaciones de la Ley 26.831 y demás normas aplicables). A los efectos de la fijación del precio base de la subasta, el Administrador podrá, a su exclusivo criterio, reducir

la menor determinación de precio efectuada por las firmas contratadas conforme el punto c.i) hasta en un 50% (cincuenta por ciento).

c.iv) En cuarto lugar, en caso de declararse desierta la subasta pública, las Inversiones Elegibles serán entregadas a los Cuotapartistas como pago en especie conforme las pautas de distribución que acuerden los Cuotapartistas en Asamblea o, en su defecto, en condominio a prorrata de sus tenencias.

d) Finalizado el proceso liquidatorio del Fondo: (i) los Auditores efectuarán un informe de auditoría sobre el mismo, dentro de los 70 (setenta) días de finalizado, procediendo a su publicación en la AIF y los sistemas de información de los mercados donde se listen y/o negocien las Cuotapartes; y (ii) el Administrador efectuará un balance de liquidación del mismo, procediendo a su publicación en la AIF y los sistemas de información de los mercados donde se listen y/o negocien las Cuotapartes. Finalmente se procederá a la cancelación de las Cuotapartes.

ARTÍCULO XX. MODIFICACIONES.

a) Este Reglamento no podrá ser modificado hasta el cumplimiento del Plan de Inversión, salvo que la modificación sólo afecte cláusulas no sustanciales del mismo y sea beneficioso para los Cuotapartistas. En todos los casos las modificaciones requerirán la previa conformidad de la CNV.

b) Los Cuotapartistas que voten contra la modificación, o no asistan a la asamblea correspondiente, tendrán derecho a solicitar el rescate de sus Cuotapartes dentro de los 30 (treinta) días corridos de celebrada la asamblea. Tal rescate se hará efectivo en un término no superior a 1 (un) año desde celebrada la asamblea, respetándose la prioridad temporal de las solicitudes de rescate de Cuotapartes.

ARTÍCULO XXI. DOMICILIOS. NOTIFICACIONES.

a) Las notificaciones o comunicaciones entre y a las Partes del presente Reglamento deberán efectuarse a los domicilios indicados a continuación, en los cuales las Partes constituyen domicilio a todos los efectos del presente Reglamento. Las notificaciones se tendrán como válidas si se efectuaran por

TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN N° 18.472 DE FECHA 19 DE ENERO DE 2017

IGJ - INSCRIPTO EL 15 DE FEBRERO DE 2017 BAJO EL N° 3144 DEL LIBRO 82 DE SOCIEDADES POR ACCIONES

escrito, sea por nota en mano, correo certificado, carta documento o telegrama.

Administrador: Avda. Eduardo Madero 900 – Piso 28, C.A.B.A.

Custodio: Sarmiento 310, C.A.B.A.

b) Las notificaciones a los Cuotapartistas podrán ser efectuadas mediante la publicación de un aviso en la AIF y en los sistemas de información de los mercados donde se listen y/o negocien las Cuotapartes, sin perjuicio de la facultad del Administrador de utilizar medios de comunicación complementarios. Cualquier notificación publicada de esta forma será considerada como entregada el Día Hábil inmediatamente posterior a la fecha de la última publicación.

ARTÍCULO XXII. LEY APLICABLE. JURISDICCIÓN.

a) El presente Reglamento, así como los derechos y obligaciones emanados de las Cuotapartes, se rigen por las leyes aplicables de la República Argentina y las Normas de la CNV.

b) Toda controversia que se suscite entre las Partes y los Cuotapartistas, con relación al presente Reglamento, se resolverá definitivamente por el Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, de acuerdo con la reglamentación vigente para el arbitraje de derecho, incluyendo sin limitación la potestad conferida por el artículo 760 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación respecto de la admisibilidad de los recursos de aclaratoria y de nulidad. Si al tiempo de plantearse el conflicto no existiera dicho tribunal, se designarán tres árbitros, uno por el Administrador, otro por el Custodio y el restante será designado de común acuerdo entre las Partes y, en caso de no haber acuerdo, por los Cuotapartistas. Sin perjuicio de la presente cláusula arbitral, de conformidad con el art. 46 de la Ley 26.831, se deja a salvo el derecho de las Partes y los Cuotapartistas de optar por acudir a los tribunales judiciales competentes.

ANEXO I

PLAN DE INVERSIÓN

1. OBJETIVO.

El objetivo del presente Plan es el diseño, desarrollo, construcción y/o revalorización de inmuebles con destino residencial, comercial o usos mixtos, para su posterior comercialización.

2. VÍAS DE INVERSIÓN.

A fin de cumplir el objetivo del presente Plan, el Administrador, mediando dictamen favorable del Comité de Inversión, podrá invertir el patrimonio del Fondo en los Proyectos Elegibles a través de las Inversiones Elegibles. En tal sentido, el Fondo podrá invertir en un mismo Proyecto Elegible a través de una o más Inversiones Elegibles, en forma simultánea o consecutiva.

3. PERÍODO DE ADECUACIÓN.

El período de adecuación del presente plan es el fijado en el Artículo III inc. d) del Reglamento.

4. PROYECTOS ELEGIBLES.

Los proyectos elegibles bajo el presente Plan (los “Proyectos Elegibles”) podrán consistir en: (i) Desarrollo de edificios y complejos residenciales; (ii) Desarrollo de edificios de oficinas; y/o (iii) Desarrollo de inmuebles destinados a usos comerciales.

Los Proyectos Elegibles tendrán las siguientes características:

Ubicación: Los Proyectos Elegibles deberán estar ubicados en zonas urbanas de la República Argentina (localidades de 2.000 o más habitantes), dándose preeminencia al área comprendida por la Ciudad de Buenos Aires y del Gran Buenos Aires. La adquisición de terrenos aptos y atractivos es fundamental para la rentabilidad de los desarrollos inmobiliarios. Por lo tanto, se pondrá énfasis en la importancia del proceso de adquisición y en la determinación de la conveniencia de adquirir terrenos para desarrollar emprendimientos. El análisis para la adquisición de terrenos incluye la revisión de información de mercado, financiera y técnica, y la tasación de dos profesionales independien-

tes y reconocidos del sector inmobiliario en caso de efectuar la compra a una parte relacionada al Administrador y/o Asesor. La ubicación de los Proyectos Elegibles se escogerá en base al comportamiento histórico y expectativas de la zona en relación a la rentabilidad presentada, la posibilidad de acceder a la infraestructura necesaria, la aptitud topográfica para el emprendimiento previsto, la probabilidad de obtener todas las licencias y otras aprobaciones regulatorias necesarias para el desarrollo del proyecto. Los terrenos en los que se desarrollarán los proyectos podrán ser de titularidad del Asesor y/o de compañías vinculadas.

Segmento Objetivo: Sectores socioeconómicos alto, medio y/o medio-bajo.

Plazo de construcción estimado: Hasta 50 (cincuenta) meses.

Características del inmueble:

(i) Para el desarrollo de edificios y complejos residenciales: El desarrollo de estos edificios podrá estar contenido dentro de un mismo anillo de seguridad perimetral, configurando un complejo residencial. Podrá contar con locales comerciales en su planta baja y espacio para estacionamiento de vehículos. El diseño, la calidad constructiva y las propuestas de servicios y amenities serán una prioridad. La propuesta de servicios y amenities podrá contener: Áreas parqueizadas, Piscina, Salón para niños y adolescentes, Salón de Usos Múltiples, Gimnasio, Laundry, Bauleras y Vigilancia, entre otros.

(ii) Para el desarrollo de edificios de oficinas: El diseño, la calidad constructiva y las propuestas de servicios serán una prioridad. Podrá contar con locales comerciales en su planta baja y espacio para estacionamiento de vehículos. Los edificios podrán contar con un sistema de seguridad, integrado por un sistema de control de accesos, escaleras presurizadas de emergencia contra incendio, piso técnico, cielorraso del tipo suspendido, cerramientos exteriores del tipo curtain Wall (piel de vidrio), entre otros. Los edificios podrán ser sometidos para certificación LEED.

(iii) Para el desarrollo de inmuebles destinados a usos comerciales, se priorizará la calidad en el desarrollo y construcción de los inmuebles destinados a uso comercial, incluyendo locales comerciales, fusionando funcionalidad y diseño. La ubicación de los mismos será un pilar prioritario al momento de la elección de estos desarrollos.

Tipología: La tipología de los inmuebles y las unidades dentro de los mismos se ajustarán con la intención de captar al cliente objetivo, creando un diseño adecuado y un concepto de comercialización para cada nuevo emprendimiento. Este proceso incluye la determinación de la superficie, estilo y banda de precios de las unidades, así como la inclusión de servicios de uso común según la demanda del cliente y la posibilidad de integrarlos al proyecto. Adicionalmente, la elección de la tipología estará sujeta a una revisión financiera para determinar si el desarrollo propuesto se adecuará a los criterios de retorno sobre capital invertido y margen.

Modo de financiación: Se prevé que los proyectos, además de contar con el aporte del Fondo, sean financiados a través del aporte de capital de sus participantes, de préstamos otorgados y/o los recursos provenientes de la venta de unidades de cada uno de los emprendimientos. Para la compra de terrenos, se prevé que los mismos sean adquiridos en efectivo o financiados, a través el canje de terrenos por unidades o mediante la financiación del vendedor. En el primer caso, los dueños de terrenos transfieren sus terrenos al desarrollador a cambio de unidades futuras a construirse en el mismo. En estos casos suele pactarse la constitución de una hipoteca a favor del dueño del terreno, garantizando la obligación asumida por el desarrollador de construir en tiempo y modo acordados, y de entregar las unidades comprometidas en permuta, previéndose los daños y perjuicios para el caso de incumplimientos. En ocasiones, en lugar de individualizar unidades a transferir al dueño del terreno al finalizar el proyecto, el desarrollador se compromete a transferir *pari passu* un porcentaje de sus cobranzas totales, compartiendo en ese caso el riesgo relativo a los precios de venta. En el caso de la financiación del ven-

dedor (Seller Financing), alternativamente el dueño de la tierra puede financiar al desarrollador aceptando recibir el pago una vez que el este último haya realizado las preventas necesarias para poder afrontar este pago. Al momento de realizar la transferencia, se acuerda un esquema de repago coherente con las proyecciones de preventas y gastos de pre-construcción necesarios para comenzar las mismas. Los por estos préstamos, en general, se incluyen de manera implícita en el precio de transferencia del terreno.

En relación a la financiación de los costos asociados a la construcción (incluyendo cimientos, estructura y terminación, así como los costos de una amplia variedad de materias primas) y los costos de mano de obra propia y contratada, gastos de administración y comercialización, se prevé que los mismos sean financiados mediante los recursos líquidos del Fondo, los fondos provenientes de la venta de unidades y de préstamos otorgados por entidades financieras.

El Fondo prevé ser titular del 90% como máximo de cada uno de los proyectos en forma directa, siendo el porcentaje restante propiedad del Asesor y de socios estratégicos.

5. LÍMITES DE INVERSIÓN POR PROYECTOS ELEGIBLES.

Se deberá invertir, como mínimo, en tres Proyectos Elegibles, siendo que la inversión en ningún Proyecto Elegible podrá ascender a más del 50% (cincuenta por ciento) del haber del Fondo.

6. SELECCIÓN DE LOS PROYECTOS ELEGIBLES.

A los efectos de su selección, el Asesor propondrá al Comité de Inversión los Proyectos Elegibles, las vías disponibles para invertir en ellos (Inversiones Elegibles) y el monto mínimo y máximo a invertir, debiendo en toda propuesta incluir su opinión favorable sobre la misma. Luego de propuestos, el Comité de Inversión seleccionará las Inversiones Elegibles para los Proyectos Elegibles y resolverá el monto a invertir en cada una de ellas.

TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN N° 18.472 DE FECHA 19 DE ENERO DE 2017

IGJ - INSCRIPTO EL 15 DE FEBRERO DE 2017 BAJO EL N° 3144 DEL LIBRO 82 DE SOCIEDADES POR ACCIONES

En el caso de que alguno de los Proyectos Elegibles seleccionados no pudiera ser desarrollado en forma total, cesarán las Inversiones Elegibles en él y se procurará la selección de un Proyecto Elegible alternativo.

7. DESARROLLO DE LAS INVERSIONES ELEGIBLES

El Administrador, a través del Asesor, administrará y controlará todas las etapas y costos del proceso de desarrollo de un emprendimiento inmobiliario. Algunas de las operaciones incluyen: identificación, evaluación y compra de terrenos, planificación del desarrollo, obtención de licencias, permisos y aprobaciones gubernamentales, diseño del proyecto, comercialización y venta de las unidades.

El siguiente diagrama resume las etapas del proceso de desarrollo de proyectos:

Adquisición de terrenos	Diseño del proyecto	Comercialización y ventas	Desarrollo y construcción
• Inteligencia de mercado • Búsqueda de oportunidades • Análisis • Adquisición de terrenos	• Plan director, diseño arquitectónico y construcción • Paisajismo • Diseño interior	• Administración de clientes existentes y potenciales • Preparación de ventas • Promoción de ventas • Seguimiento del contrato de compraventa	• Planificación • Supervisión • Control de gastos • Control de calidad • Entrega de oficinas y viviendas (departamentos)

8. ADMINISTRACIÓN DE INVERSIONES ELEGIBLES

Durante el plazo de duración del Fondo el Asesor podrá proponer al Comité de Inversión la enajenación y/o liquidación de Inversiones Elegibles, efectuando un informe fundado respecto de su conveniencia. Sometida la propuesta, el Comité de Inversión resolverá sobre la misma, requiriéndose para su aprobación del voto favorable del 75% (setenta y cinco por ciento) de sus miembros. En caso de aprobación, el Comité de Inversión deberá elevar al Administrador un

TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN N° 18.472 DE FECHA 19 DE ENERO DE 2017

IGJ - INSCRIPTO EL 15 DE FEBRERO DE 2017 BAJO EL N° 3144 DEL LIBRO 82 DE SOCIEDADES POR ACCIONES

dictamen favorable indicando, como mínimo, la Inversión Elegible a ser enajenada y/o liquidada, el monto mínimo y máximo a ser enajenado (de corresponder), y el precio mínimo de venta. Con la aprobación previa del Comité de Inversión, el Administrador procederá a efectuar sus mejores esfuerzos tendientes a la venta y/o liquidación de la Inversión Elegible en cuestión.

9. PROCESO DE DESINVERSIÓN.

Acaecido un Supuesto de Liquidación, el Administrador iniciará un proceso de desinversión para la liquidación de las Inversiones Elegibles, no efectuando nuevas Inversiones Elegibles.