

REGLAMENTO DE GESTIÓN  
SBS CREAURBAN DESARROLLO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN NRO. RESFC-2019-20444-APN-  
DIR#CNV DE FECHA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019  
INSCRIPTO EN EL REGISTRO DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES CON EL NRO. 1136

**SBS ASSET MANAGEMENT S.A.S.G.F.C.I.**  
SOCIEDAD GERENTE  
REGISTRO CNV N° 28

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

---

REGLAMENTO DE GESTIÓN

**SBS CREAURBAN DESARROLLO  
FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**

CUOTAPARTES DESDE V/N U\$S 6.000.000  
HASTA V/N CONJUNTO MÁXIMO DE U\$S 200.000.000

CLASE A CUOTAPARTES DE COPROPIEDAD ORDINARIAS

CLASE B CUOTAPARTES DE COPROPIEDAD PREFERIDAS

CLASE C CUOTAPARTES DE COPROPIEDAD PREFERIDAS

---

TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN NRO. RESFC-  
2019-20444-APN-DIR# CNV  
DE FECHA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019

INSCRIPTO EN EL REGISTRO DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES CON EL NRO. 1136

TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN NRO. RESFC-2019-20444-APN-  
DIR#CNV DE FECHA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019  
INSCRIPTO EN EL REGISTRO DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES CON EL NRO. 1136

## Índice

<b>CAPÍTULO 1: DEFINICIONES .....</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO 2: DENOMINACIÓN DEL FONDO. ÓRGANOS Y PLAZOS .....</b>	<b>4</b>
<b>CAPÍTULO 3: CANTIDAD DE CUOTAPARTES. MONTO MÁXIMO DE EMISIÓN. MONEDA DEL FONDO. CONDICIONES PARA LA CREACIÓN DEL FONDO .....</b>	<b>5</b>
<b>CAPÍTULO 4: OBJETIVO Y POLÍTICA DE INVERSIÓN. PLAN DE INVERSIÓN. PAUTA DE ELEGIBILIDAD .....</b>	<b>5</b>
<b>CAPÍTULO 5: PATRIMONIO DEL FONDO: CARACTERÍSTICAS DE LOS ACTIVOS. INVERSIONES TRANSITORIAS. DERIVADOS. POSIBILIDAD DE ENDEUDAMIENTO. PERÍODO DE FORMACIÓN. VALUACIÓN DE ACTIVOS. .</b>	<b>8</b>
<b>CAPÍTULO 6: INVERSIONES TRANSITORIAS. DISPONIBILIDADES .....</b>	<b>9</b>
<b>CAPÍTULO 7: LAS CUOTAPARTES: DERECHOS QUE OTORGAN. SUSCRIPCIÓN E INTEGRACIÓN. FORMA DE EMISIÓN. VALUACIÓN .....</b>	<b>10</b>
<b>CAPÍTULO 8: FUNCIONES DE LA SOCIEDAD GERENTE. REEMPLAZO. RESPONSABILIDAD .....</b>	<b>14</b>
<b>CAPÍTULO 9: FUNCIONES DE LA SOCIEDAD DEPOSITARIA. REEMPLAZO. RESPONSABILIDAD .....</b>	<b>15</b>
<b>CAPÍTULO 10: HONORARIOS Y GASTOS A CARGO DEL FONDO .....</b>	<b>15</b>
<b>CAPÍTULO 11: LIQUIDACIÓN DEL FONDO: PROCEDIMIENTO Y PLAZO .....</b>	<b>17</b>
<b>CAPÍTULO 12: ASPECTOS CONTABLES Y RÉGIMEN INFORMATIVO .....</b>	<b>19</b>
<b>CAPÍTULO 13: RÉGIMEN DE UTILIDADES DEL FONDO .....</b>	<b>20</b>
<b>CAPÍTULO 14: RÉGIMEN DE ASAMBLEAS DE CUOTAPARTISTAS .....</b>	<b>20</b>
<b>CAPÍTULO 15: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS .....</b>	<b>22</b>
<b>CAPÍTULO 16: RIESGOS, RESPONSABILIDADES Y OTROS TEMAS .....</b>	<b>22</b>

TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN NRO. RESFC-2019-20444-APN-  
DIR#CNV DE FECHA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019  
INSCRIPTO EN EL REGISTRO DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES CON EL NRO. 1136

## CAPÍTULO 1: DEFINICIONES

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

- **Activos Autorizados:** son los mencionados en el Capítulo 5, Sección 1 y Capítulo 6, Secciones 1 y 2 del Reglamento.
- **Activos Específicos:** son los Activos Autorizados que constituyen el objeto especial del Fondo, según se indica en el Capítulo 5, Sección 1 del Reglamento.
- **Agentes Colocadores:** son los agentes de liquidación y compensación y/o agentes de negociación registrados en la CNV que actuarán como colocadores de las Cuotapartes.
- **Agente Colocador Principal:** es SBS Trading S.A., con domicilio en jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El sitio web del Agente Colocador Principal: [www.gruposbs.com](http://www.gruposbs.com).
- **Agente Depositario Central de Valores Negociables:** es Caja de Valores S.A.
- **AIF:** es la Autopista de Información Financiera administrada por la CNV.
- **Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas:** es el mecanismo previsto en el Reglamento para que los Cuotapartistas adopten ciertas decisiones, indicadas en el Capítulo 14, Sección 3 del Reglamento.
- **Asamblea Ordinaria de Cuotapartistas:** es el mecanismo previsto en el Reglamento para que los Cuotapartistas adopten ciertas decisiones, indicadas en el Capítulo 14, Sección 2 del Reglamento.
- **Asambleas:** se refiere, indistintamente, a la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas y/o a la Asamblea Ordinaria de Cuotapartistas.
- **Auditor de Obra:** es la persona humana o jurídica designada por la Sociedad Gerente, con las funciones previstas en el Capítulo 16, Sección 7 del Reglamento.
- **BCRA:** es el Banco Central de la República Argentina.
- **CNV:** es la Comisión Nacional de Valores.
- **Comité de Inversiones:** es un comité con una actuación vinculada con el establecimiento de los lineamientos para la adquisición, inversión, seguimiento o enajenación de Activos Específicos, que la Sociedad Gerente establecerá conforme con lo previsto en el Capítulo 16, Sección 6 del Reglamento.
- **Cuotapartes:** son la Clase A - Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias, la Clase B - Cuotapartes de Copropiedad Preferidas y la Clase C - Cuotapartes de Copropiedad Preferidas. La Clase C se determina, exclusivamente, por el monto suscripto inicialmente, el que deberá ser igual o superior a U\$S 10.000.000 (dólares estadounidenses diez millones).
- **Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias:** son valores negociables que representan derechos de participación sobre el patrimonio del Fondo, con los derechos políticos y económicos establecidos en el Capítulo 7, Sección 3.1. del Reglamento. Corresponden a la Clase A.
- **Cuotapartes de Copropiedad Preferidas:** son valores negociables que representan derechos de participación sobre el patrimonio del Fondo, con los derechos políticos y económicos establecidos en el Capítulo 7, Sección 3.2 del Reglamento. Corresponden a la Clase B y a la Clase C.

TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN NRO. RESFC-2019-20444-APN-

DIR#CNV DE FECHA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019

INSCRIPTO EN EL REGISTRO DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES CON EL NRO. 1136

- **Cuotapartistas:** son los titulares de las Cuotapartes, sea por su adquisición originaria o posterior, a título singular o universal.
- **Empresa Constructora:** Creaurban S.A.
- **Fondo:** es SBS CREAURBAN DESARROLLO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO, o indistintamente SBS CREAURBAN DESARROLLO FCICI.
- **Inversiones Transitorias:** son los activos financieros y liquidez previstos en el Capítulo 6, Sección 1 del Reglamento.
- **Inversor Calificado:** son los inversores calificados definidos en las Normas.
- **Ley FCI:** es el texto actualizado de la ley 24.083.
- **Mercados Autorizados:** son los mercados autorizados por la CNV.
- **Normas:** es el texto actualizado de las Normas de la Comisión Nacional de Valores (N.T. 2013).
- **Organizadores de la Colocación:** son SBS Trading S.A. y Banco de Valores S.A.
- **Organizadores de la Emisión:** son SBS Asset Management S.A.S.G.F.C.I. y Banco de Valores S.A.
- **Período de Ejecución de Decisiones de Inversión:** es el período en el que se prevé la realización de las inversiones en los Proyectos Inmobiliarios, conforme lo previsto en el Capítulo 4 Sección 3 del Reglamento.
- **Período de Formación de Activos Específicos:** es el plazo para que las inversiones del Fondo cumplan con la especificidad prevista en el Reglamento, según se establece en el Capítulo 5, Sección 4 del Reglamento.
- **Plan de Inversión:** son los lineamientos previstos para las inversiones en Activos Específicos, y en particular sobre los Proyectos Inmobiliarios, indicados en el Capítulo 4, Sección 3 del Reglamento.
- **Prospecto:** es el documento mediante el cual se realiza la oferta pública de las Cuotapartes, del que es parte el Reglamento, incluyendo sus actualizaciones, suplementos o modificaciones.
- **Proyectos Inmobiliarios:** significa proyectos de desarrollos inmobiliarios residenciales, comerciales, hoteleros y de oficinas, pudiendo los proyectos combinar uno o más de dichos destinos.
- **Reglamento:** es el presente Reglamento de Gestión del Fondo (y sus modificaciones autorizadas por la CNV o resueltas por la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas), suscrito por la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria y al que los Cuotapartistas adhieren de pleno derecho al adquirir o suscribir Cuotapartes.
- **Sociedad Depositaria:** es Banco de Valores S.A., con domicilio en jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El sitio web de la Sociedad Depositaria: [www.bancodevalores.com](http://www.bancodevalores.com).
- **Sociedad Gerente:** es SBS Asset Management S.A.S.G.F.C.I., con domicilio en jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El sitio web de la Sociedad Gerente: [www.sbsfondos.com](http://www.sbsfondos.com).

## CAPÍTULO 2: DENOMINACIÓN DEL FONDO. ÓRGANOS Y PLAZOS

TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN NRO. RESFC-2019-20444-APN-

DIR#CNV DE FECHA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019

INSCRIPTO EN EL REGISTRO DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES CON EL NRO. 1136

1. **DENOMINACIÓN DEL FONDO:** SBS CREAURBAN DESARROLLO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO, o indistintamente, SBS CREAURBAN DESARROLLO FCICI.
2. **SOCIEDAD GERENTE:** SBS Asset Management S.A.S.G.F.C.I.
3. **SOCIEDAD DEPOSITARIA:** Banco de Valores S.A.
4. **PLAZO DE DURACIÓN DEL FONDO:** el Fondo tiene un plazo de duración de cinco (5) años contados desde su creación. El plazo podrá prorrogarse por decisión de la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas, según lo previsto en el Capítulo 14, Sección 3 del Reglamento.
5. **LIQUIDACIÓN DEL FONDO AL VENCIMIENTO DEL PLAZO DE DURACIÓN:** la liquidación del Fondo y el proceso de realización de activos se regula en el Capítulo 11 del Reglamento.

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

1. **CANTIDAD DE CUOTAPARTES:** hasta 200.000.000 (doscientos millones).
2. **MONTO MÍNIMO DE EMISIÓN:** U\$S 6.000.000 (dólares estadounidenses seis millones) -incluyendo el total de Cuotapartes-.
3. **MONTO MÁXIMO DE EMISIÓN:** hasta U\$S 200.000.000 (dólares estadounidenses doscientos millones) -incluyendo el total de Cuotapartes-. El monto máximo de emisión de las Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias Clase A es de valor nominal U\$S 200.000.000 (dólares estadounidenses doscientos millones) menos el monto de valor nominal de Cuotapartes de Copropiedad Preferidas que se emitan.
4. **MONEDA DEL FONDO:** es el Dólar de los Estados Unidos de Norteamérica o la moneda de curso legal que en el futuro lo reemplace.
5. **CONDICIONES PARA LA CREACIÓN DEL FONDO:** la creación del Fondo y en consecuencia, la emisión de las Cuotapartes queda sujeta al cumplimiento de la totalidad de las siguientes condiciones: (i) la suscripción e integración de Cuotapartes (incluyendo Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias Clase A) de por lo menos U\$S 6.000.000 (dólares estadounidenses seis millones) 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 negociación de las Cuotapartes por un Mercado Autorizado; y (iv) la verificación del cumplimiento de los requisitos de dispersión mínima establecidos en las Normas.

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

1. **OBJETIVOS DE INVERSIÓN:** el Fondo tiene como objeto especial la inversión en el desarrollo inmobiliario mediante Proyectos Inmobiliarios que se definirán en el futuro en el marco del Plan de Inversión, en los que actuará Creaurban S.A. como empresa constructora (salvo que lo contrario se establezca mediante decisión de la Asamblea Extraordinaria, conforme la mayoría especial indicada en el Capítulo 4, Sección 4 *in fine* del Reglamento). El objetivo de la administración del Fondo será obtener la apreciación del valor del patrimonio del Fondo, principalmente mediante la inversión en Activos Específicos y su posterior administración y/o enajenación. Los Activos Específicos

TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN NRO. RESFC-2019-20444-APN-

DIR#CNV DE FECHA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019

INSCRIPTO EN EL REGISTRO DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES CON EL NRO. 1136

representarán al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del patrimonio neto del Fondo, y deberán estar situados, constituidos, emitidos y/o radicados en la Argentina.

2. **POLÍTICA DE INVERSIÓN:** la Sociedad Gerente procurará lograr los mejores resultados identificando oportunidades de inversión en Activos Específicos, con la pauta de elegibilidad que se indica en el Reglamento y en el Prospecto y ejecutando el Plan de Inversión.
3. **PLAN DE INVERSIÓN:** en el marco de los objetivos de inversión indicados en la Sección 1 precedente, el Fondo tendrá como objetivo principal la inversión en Proyectos Inmobiliarios que tengan a Creaurban S.A. como empresa constructora (salvo que lo contrario se establezca mediante decisión de la Asamblea Extraordinaria conforme la mayoría especial indicada en el Capítulo 4, Sección 4 *in fine* del Reglamento), que se definirán en el futuro, teniendo en consideración los siguientes parámetros:
  - 3.1. Los Proyectos Inmobiliarios se ubicarán en áreas urbanas, cercanos a las principales áreas de oficinas, comerciales y entretenimiento de las ciudades objetivo.
  - 3.2. Los Proyectos Inmobiliarios vinculados a vivienda estarán dirigidos a sectores de ingreso medio, medio alto y alto, aunque de existir incentivos específicos que los hagan viables y atractivos, podrá también invertir en proyectos dirigidos a sectores de menores ingresos.
  - 3.3. Los Proyectos Inmobiliarios podrán ser financiados por el Fondo hasta el cien por ciento (100%) del total de la inversión estimada para la terminación del Proyecto Inmobiliario. Al analizar la inversión en los Proyectos Inmobiliarios, la Sociedad Gerente considerará, en su caso, las posibilidades de financiamiento adicional a las inversiones del Fondo, de modo de reducir el riesgo de no terminación del Proyecto Inmobiliario -sin perjuicio de la posibilidad de endeudamiento autorizada por el Reglamento-, o la previsión de salvaguardas contractuales en beneficio del Fondo en la documentación de las inversiones (por ejemplo, derechos de información, pagos contra avances de obra, o rescisión anticipada).
  - 3.4. En la ejecución del Plan de Inversión se procurará la adquisición de inmuebles (de manera directa o mediante la inversión en sociedades u otras estructuras jurídicas) para adquirir y/o desarrollar inmuebles con destino a su futura enajenación, o su alquiler y posterior enajenación.
  - 3.5. Las inversiones del Fondo en los Proyectos Inmobiliarios se realizarán previo estudio de los títulos de propiedad correspondientes y se requerirán informes de dominio, de inhabilitación de bienes, para la determinación de deudas de cualquier tipo, conforme las prácticas de mercado, y se considerará la opinión del Comité de Inversiones. En caso de que se adquieran activos cuya titularidad sea de la Empresa Constructora o empresas vinculadas a la misma, siendo éstas terceros no vinculados a la Sociedad Gerente, la decisión de incorporar los activos será tomada por la Sociedad Gerente con la opinión del Comité de Inversiones (y si la Empresa Constructora, o empresas vinculadas a la misma, fueran parte del Comité de Inversiones, deberán abstenerse de votar en este supuesto). Asimismo, la Sociedad Gerente procurará la obtención de una (1) tasación de inmobiliaria independiente de reconocido prestigio o de una evaluadora independiente -si correspondiera- a los efectos de analizar la decisión pertinente.
  - 3.6. Adicionalmente, se realizará una auditoría (*due diligence*) en caso de adquisición de acciones en sociedades anónimas o participaciones en fideicomisos, conforme las prácticas de mercado y se considerará la opinión del Comité de Inversiones.

TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN NRO. RESFC-2019-20444-APN-

DIR#CNV DE FECHA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019

INSCRIPTO EN EL REGISTRO DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES CON EL NRO. 1136

- 3.7. El Plan de Inversión contempla dos etapas primarias: (i) la ejecución de decisiones de inversión, en un período que se estima de aproximadamente cuatro (4) años desde la creación del Fondo – dentro del cual se verifica el Período de Formación de Activos Específicos – en el que se prevé se realizarán las inversiones en los Proyectos Inmobiliarios (el “Período de Ejecución de Decisiones de Inversión”), y (ii) la ejecución de decisiones de desinversión, por el resto del plazo de vigencia o duración del Fondo (lo que no implicará una dispensa de la obligación de inversión mínima obligatoria en Activos Específicos). Lo indicado no implica que en la etapa de inversiones no se pueda desinvertir en ciertos activos a criterio de la Sociedad Gerente, para una futura reinversión (lo que no implicará una dispensa de la obligación de inversión mínima obligatoria en Activos Específicos), ni que en el período de desinversión (que es previo a la liquidación del Fondo por el vencimiento de su plazo) no puedan adquirirse Activos Específicos que la Sociedad Gerente considere de posible realización al tiempo del vencimiento de la vigencia del plazo del Fondo (incluyendo, en su caso, eventuales prórrogas). Para los supuestos en que, durante la etapa de inversiones (luego del transcurso del Período de Formación Activos Específicos que comienza con la vigencia del Fondo), la enajenación de Activos Específicos no permita, a su vez, la reinversión inmediata en Activos Específicos para recomponer la inversión mínima obligatoria en Activos Específicos, se contará con un plazo de 365 (trescientos sesenta y cinco) días desde el evento de la enajenación a los fines de la conformación del porcentaje de inversión mínima obligatoria en Activos Específicos determinado en el Capítulo 5, Sección 1 del Reglamento. Durante el período de desinversión, sólo se podrán realizar Inversiones Transitorias si se estuviera cumpliendo con el porcentaje mínimo de inversión en Activos Específicos.
- 3.8. El Plan de Inversión incluye la elección de la Empresa Constructora. La participación de la misma es sin cargo para el Fondo. Sin perjuicio de ello, la Sociedad Gerente, previa aprobación de la Asamblea Extraordinaria conforme la mayoría especial establecida en el Capítulo 14, Sección 4 *in fine* del Reglamento, podrá seleccionar Proyectos Inmobiliarios y realizar inversiones en Proyectos Inmobiliarios en los que no participe la Empresa Constructora, cuando a juicio razonable de la Sociedad Gerente esa elección resulte más adecuada para el interés colectivo de los Cuotapartistas, o para la ejecución del Plan de Inversión.

**4. PAUTA DE ELEGIBILIDAD DE INVERSIÓN:** la Sociedad Gerente invertirá en Proyectos Inmobiliarios considerando al menos la siguiente pauta de elegibilidad y pauta de inversión:

- 4.1. Por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de los Activos Específicos deberán corresponder a Proyectos Inmobiliarios ubicados en centros urbanos de más de 500.000 habitantes.

La limitación indicada no aplicará durante el Período de Formación de Activos Específicos, ni en el período de desinversión previsto en el Plan de Inversión.

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

- 1. ACTIVOS ESPECÍFICOS:** el Fondo tiene como objeto especial la inversión en Proyectos Inmobiliarios que tengan a Creaurban S.A. como empresa constructora (salvo que lo contrario se establezca mediante decisión del Asamblea Extraordinaria, conforme la mayoría especial prevista en el Capítulo 14, Sección 4 *in fine* del Reglamento), que se definirán en el futuro. Los Activos Específicos, con las excepciones previstas por el Reglamento, representarán al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del patrimonio neto del Fondo. Los Activos Específicos deberán estar situados, constituidos, emitidos y/o radicados en la Argentina. Se consideran Activos Específicos:
  - 1.1. Derechos reales sobre inmuebles.
  - 1.2. Derechos personales relacionados con inmuebles, que sirvan de título para la adquisición de derechos reales, o que permitan el aprovechamiento económico de un inmueble.
  - 1.3. Participación como fiduciante, beneficiario y/o fideicomisario en fideicomisos inmobiliarios.
  - 1.4. Acciones de sociedades anónimas, valores fiduciarios, obligaciones negociables, valores de corto plazo y/o cualquier otro valor negociable, con o sin oferta pública, destinado a financiar la actividad de adquisición, administración y enajenación de Proyectos Inmobiliarios.
  - 1.5. Derechos de crédito relacionados con la adquisición o enajenación total o parcial de inmuebles.

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

- 2. OPERACIONES CON DERIVADOS:** el Fondo podrá realizar operaciones con instrumentos financieros derivados con finalidad de cobertura, debiendo la Sociedad Gerente disponer de los medios y experiencia necesarios para llevar a cabo esas operaciones.



TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN NRO. RESFC-2019-20444-APN-  
DIR#CNV DE FECHA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019  
INSCRIPTO EN EL REGISTRO DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES CON EL NRO. 1136

3. **POSIBILIDAD DE ENDEUDAMIENTO:** la Sociedad Gerente podrá contraer deuda en representación del Fondo en operaciones vinculadas con la ejecución del Plan de Inversión, las que podrán garantizarse con garantías reales, fiduciarias o personales, según lo resuelva la Sociedad Gerente. Las condiciones contractuales de la asistencia crediticia, y de toda otra documentación por la cual pudieran generarse obligaciones con cargo al patrimonio del Fondo, deberán indicar claramente que la financiación no tiene ninguna garantía ajena al patrimonio del Fondo, no pudiendo el acreedor en ningún caso reclamar saldos insolutos contra los Cuotapartistas, la Sociedad Gerente o la Sociedad Depositaria. El endeudamiento no podrá superar el 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.
4. **PERÍODO DE FORMACIÓN DE ACTIVOS ESPECÍFICOS:** el inicio de operaciones del Fondo y la inversión en Activos Específicos requiere plazos para la evaluación, adquisición y ejecución de decisiones que no pueden realizarse de manera inmediata. Asimismo, la enajenación de Activos Específicos puede también involucrar plazos para la readquisición de Activos Específicos. En dichos supuestos se entenderá que existe un Período de Formación de Activos Específicos en los que no será exigible el porcentaje de inversión en Activos Específicos determinado en el Capítulo 5, Sección 1 del Reglamento. Se considerará que existe un Período de Formación de Activos Específicos durante dos (2) años luego del inicio de actividades del Fondo. La Sociedad Gerente podrá por única vez modificar el cronograma indicado, determinando un plazo adicional de hasta un (1) año, lo que deberá ser informado mediante el acceso Hecho Relevante de la AIF. El Período de Formación de Activos Específicos se llevará a cabo, conjuntamente, durante el Período de Ejecución de Decisiones de Inversión, cuya duración se estima en cuatro (4) años desde la creación del Fondo. Adicionalmente, en los supuestos en que la enajenación de Activos Específicos, durante la etapa de inversiones, no permita la reinversión inmediata en Activos Específicos, se contará con un plazo de 365 (trescientos sesenta y cinco) días desde el evento de la enajenación, a los fines de la conformación del porcentaje de inversión mínimo en Activos Específicos determinado en el Capítulo 5, Sección 1 del Reglamento. De no haberse cumplido el cronograma establecido al efecto (incluyendo su prórroga), la Sociedad Gerente deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas a los fines de su tratamiento.
5. **VALUACIÓN DE LOS ACTIVOS AUTORIZADOS Y ESTADOS CONTABLES:** la Sociedad Gerente elaborará la valuación de los Activos Autorizados y los estados financieros del Fondo aplicando las normas contables emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) y aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.), con excepción de las normas contenidas en la Resolución Técnica N° 26 "Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad".

## CAPÍTULO 6: INVERSIONES TRANSITORIAS. DISPONIBILIDADES

1. **INVERSIONES TRANSITORIAS:** el Fondo podrá realizar Inversiones Transitorias durante el Período de Formación de Activos Específicos siempre que se cumpla con la

TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN NRO. RESFC-2019-20444-APN-

DIR#CNV DE FECHA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019

INSCRIPTO EN EL REGISTRO DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES CON EL NRO. 1136

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; (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; (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 del Custodio; (ix) inversiones a plazo emitidas por entidades financieras autorizadas por el BCRA (distintas de la Sociedad Gerente) en virtud de la Comunicación "A" 2482, sus modificatorias o normas que la complementen o reemplacen; y (x) operaciones activas de pase o cauciones admitiéndose la tenencia transitoria de los valores negociables afectados a estas operaciones, y operaciones de préstamo de valores negociables, como prestamistas o colocadores, sobre los valores negociables que compongan la cartera del Fondo y que cuenten con oferta pública autorizada y negociación en la República Argentina. Será responsabilidad de la Sociedad Gerente que la determinación de la elección de Inversiones Transitorias durante el Período de Formación de Activos Específicos corresponda a activos cuyas características de liquidez permitan su enajenación antes o simultáneamente con la finalización de dicho período.

2. **DISPONIBILIDADES:** la totalidad de las disponibilidades que no sean necesarias para la ejecución del Plazo de Inversión podrá mantenerse como disponibilidades en cuentas corrientes bancarias abiertas en entidades financieras supervisadas por el BCRA, tanto en Dólares Estadounidenses como en Pesos de la República Argentina, o en cuotapartes de fondos comunes de inversión encuadrados en el art. 4 inciso b) de la Sección II, del Capítulo II del Título V de las Normas, administrados por otra Sociedad Gerente. En cualquier momento de la vigencia del Fondo en caso de que la Sociedad Gerente así lo decida en miras de la protección de los intereses de los Cuotapartistas, ante un contexto adverso en el mercado financiero o situación económica potencialmente negativa para los intereses del Fondo, será aplicable lo dispuesto en la oración precedente.
3. **MERCADOS EN LOS QUE SE REALIZARÁN OPERACIONES SOBRE VALORES NEGOCIABLES:** las operaciones sobre valores negociables (excluyendo las cuotapartes de fondos comunes de inversión abiertos) se realizarán exclusivamente en Mercados Autorizados.

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

1. **CUOTAPARTES DE COPROPIEDAD:** el Fondo emitirá únicamente clases de Cuotapartes de Copropiedad, las que otorgan un derecho a una participación proporcional a su valor nominal integrado sobre el patrimonio neto del Fondo, conforme lo indicado a continuación.
2. **CLASES DE CUOTAPARTES DE COPROPIEDAD:** el Fondo emitirá TRES (3) clases de Cuotapartes de Copropiedad:
  - 2.1. Clase A: Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias.
  - 2.2. Clase B: Cuotapartes de Copropiedad Preferidas.

TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN NRO. RESFC-2019-20444-APN-

DIR#CNV DE FECHA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019

INSCRIPTO EN EL REGISTRO DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES CON EL NRO. 1136

### 2.3. Clase C: Cuotapartes de Copropiedad Preferidas.

La relación entre las Cuotapartes de Copropiedad Preferida y el total de las Cuotapartes emitidas no podrá exceder el 70% (setenta por ciento). La única distinción entre la Clase B de Cuotapartes de Copropiedad Preferidas y la Clase C de Cuotapartes de Copropiedad Preferidas es el honorario de administración aplicable, según se prevé en el Capítulo 10, Sección 1, del Reglamento.

## 3. CONDICIONES DE EMISIÓN DE LAS CUOTAPARTES:

### 3.1. Características de las Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias (Clase A):

*Derechos políticos:* 1 voto por Cuotaparte, con iguales derecho de voto.

*Derechos económicos:* (i) podrán percibir utilidades líquidas y realizadas una vez que se haya cancelado íntegramente el Dividendo Preferido (tal como se lo define más adelante) devengado a ese momento; y (ii) su participación en la liquidación corresponderá una vez cubierta la Preferencia en la Liquidación (según se la define más adelante).

### 3.2. Características de las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas (Clase B y Clase C):

*Derechos políticos:* no tendrán derecho de voto, salvo en los siguientes supuestos excepcionales: (i) liquidación anticipada del Fondo; (ii) prórroga del plazo del Fondo; (iii) sustitución de la Sociedad Gerente o de la Sociedad Depositaria o reemplazo de la Empresa Constructora; (iv) cambio fundamental del objeto del Fondo, y (v) modificación de las cláusulas sustanciales del Reglamento de Gestión. En esos supuestos, tendrán 1 voto por Cuotaparte, con iguales derechos de voto.

*Derechos económicos:* las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas tendrán derecho a percibir un dividendo anual acumulativo preferente, equivalente a un porcentaje de su valor nominal. Dicho porcentual será informado en el Aviso de Suscripción (el "Dividendo Preferido"). El Dividendo Preferido sólo podrá pagarse cuando las utilidades líquidas y realizadas, a criterio de la Sociedad Gerente, no resulten necesarias para el cumplimiento del Plan de Inversión. Las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas no tendrán derecho a un dividendo distinto o adicional al Dividendo Preferido. A su respecto, regirán las siguientes reglas:

(i) De existir utilidades líquidas y realizadas, y las mismas no resultaran necesarias –a criterio de la Sociedad Gerente– para el cumplimiento del Plan de Inversión, se pagará la totalidad de la porción que corresponda al Dividendo Preferido en dicha oportunidad.

(ii) De existir resultados positivos, disponibles y líquidos, y la totalidad de los mismos fueran afectados –a criterio de la Sociedad Gerente– al cumplimiento del Plan de Inversión, la porción del Dividendo Preferido que hubiera correspondido pagar se acumulará al valor nominal de las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas. Dicha acumulación sobre el valor nominal (a) no importará un aumento de las cuotas emitidas por el Fondo, sino que será utilizado al solo efecto del cálculo del Dividendo Preferido correspondiente; y (b) se mantendrá hasta tanto el Dividendo Preferido sea efectivamente cancelado.

(iii) De existir utilidades líquidas y realizadas, y habiendo cubierto –a criterio de la Sociedad Gerente– la afectación correspondiente al cumplimiento del Plan de Inversión, los mismos resultaren insuficientes para cubrir la totalidad del Dividendo Preferido, la porción para el pago del mismo que no sea cancelada en la oportunidad que corresponda, se acumulará al valor nominal de las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas, hasta que sea efectivamente cancelada y al sólo efecto del cálculo del Dividendo Preferido correspondiente. Dicha acumulación sobre el valor nominal (a) no importará un

TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN NRO. RESFC-2019-20444-APN-

DIR#CNV DE FECHA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019

INSCRIPTO EN EL REGISTRO DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES CON EL NRO. 1136

aumento de las cuotas partes emitidas por el Fondo, sino que será utilizado al solo efecto del cálculo del Dividendo Preferido correspondiente; y (b) se mantendrá hasta tanto el Dividendo Preferido sea efectivamente cancelado

(iv) Si existieran resultados positivos y disponibles, pero éstos no fueran líquidos, la porción del Dividendo Preferido que hubiera correspondido pagar se acumulará al valor nominal de las Cuotas partes de Copropiedad Preferidas. Dicha acumulación sobre el valor nominal (a) no importará un aumento de las cuotas partes emitidas por el Fondo, sino que será utilizado al solo efecto del cálculo del Dividendo Preferido correspondiente; y (b) se mantendrá hasta tanto el Dividendo Preferido sea efectivamente cancelado.

(v) Finalmente, si no existieran resultados positivos, la porción del Dividendo Preferido que hubiera correspondido pagar en dicha oportunidad, también se acumulará al valor nominal de las Cuotas partes de Copropiedad Preferidas. Dicha acumulación sobre el valor nominal (a) no importará un aumento de las cuotas partes emitidas por el Fondo, sino que será utilizado al solo efecto del cálculo del Dividendo Preferido correspondiente; y (b) se mantendrá hasta tanto el Dividendo Preferido sea efectivamente cancelado.

Asimismo, tendrán derecho a cobro preferente en la liquidación del Fondo (la "Preferencia en la Liquidación"), por la cual: (i) con prioridad sobre las Cuotas partes de Copropiedad Ordinarias, recibirán el Dividendo Preferido devengado y no percibido; y (ii) con prioridad sobre las Cuotas partes de Copropiedad Ordinarias, recibirán el importe correspondiente a su valor nominal. En el remanente del valor de liquidación (esto es, luego del pago del Dividendo Preferido y el valor nominal no amortizado de las Cuotas partes de Copropiedad Preferidas), participarán únicamente las Cuotas partes de Copropiedad Ordinarias.

En cada oportunidad que corresponda, el pago del Dividendo Preferido:

(i) Será aprobado mediante resolución de directorio de la Sociedad Gerente, con una antelación de 15 días hábiles antes a la fecha en la que se realizará el pago.

(ii) Dicha resolución será comunicada vía hecho relevante por el acceso correspondiente de la Autopista de la Información Financiera de la CNV y vía sitio web de la Sociedad Gerente

(iii) Se comunicará, asimismo, por hecho relevante y mediante los mismos medios informados en el punto precedente, el monto a distribuir en cuanto al Dividendo Preferido para los titulares de Cuotas partes de Copropiedad Preferidas.

(iv) La distribución y el pago del Dividendo Preferido será realizado para cada Cuota partista de Copropiedad Preferida en forma proporcional a su tenencia.

(v) La Sociedad Gerente instruirá al Custodio para que, en la fecha que corresponda, pague el Dividendo Preferido a distribuir a cada Cuota partista de Copropiedad Preferida

(vi) Adicional a las comunicaciones referidas precedentemente, se realizarán idénticas publicaciones en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y en los sistemas de información dispuestos en los mercados donde se negocien las Cuotas partes.

(vii) Para el pago del Dividendo Preferido se deberán atender a las exigencias dispuestas por las Normas, de conformidad a lo establecido en la Sección "Utilidades del Fondo" del Prospecto.

#### **4. ADQUISICIÓN DE LAS CUOTAS PARTES DE COPROPIEDAD PREFERIDAS POR EL FONDO:** el Fondo tendrá el derecho –mas no la obligación– de adquirir las

TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN NRO. RESFC-2019-20444-APN-

DIR#CNV DE FECHA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019

INSCRIPTO EN EL REGISTRO DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES CON EL NRO. 1136

Cuotapartes de Copropiedad Preferidas cuando existieran fondos disponibles que, a criterio de la Sociedad Gerente, no resulten necesarios para el cumplimiento del Plan de Inversión. Para poder ejercer este derecho, el Fondo deberá asegurarse que podrá pagar –además del valor nominal de las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas– el Dividendo Preferido devengado a la fecha de la adquisición y que no hubiera sido pagado. La oferta se realizará individualmente a cada titular de Cuotapartes de Copropiedad Preferidas, quienes en tal carácter tendrán derecho de aceptar o rechazar, a su entera discreción, la oferta de adquisición realizada por el Fondo. En caso de ser aceptada la oferta de adquisición, los Cuotapartistas se encontrarán obligados a enajenar sus Cuotapartes de Copropiedad Preferidas a favor del Fondo. Cualquier adquisición de Cuotapartes de Copropiedad Preferidas ejercida por el Fondo será en forma proporcional – a prorrata – de las tenencias de los Cuotapartistas. Por aviso de suscripción se informará la oportunidad a partir de la cuál podrá efectuarse la adquisición, total o parcial, de las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas. La adquisición de las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas por el Fondo podrá efectuarse de manera parcial o por el total de participación que dicha clase de Cuotaparte representa sobre el Fondo (cuyo límite máximo será, en todo caso, hasta el 70% de la emisión total).

5. **COLOCACIÓN Y SUSCRIPCIÓN:** la colocación de las Cuotapartes será realizada por oferta pública mediante el procedimiento establecido en el Prospecto y de conformidad con lo establecido en las Normas para la modalidad adoptada. Las disposiciones específicas de la colocación serán informadas en el Prospecto y en los avisos correspondientes.
6. **INVERSORES CALIFICADOS:** las Cuotapartes solo podrán ser suscriptas por Inversores Calificados, siempre cumpliendo con las reglas de dispersión mínima establecidas en las Normas. El cálculo correspondiente se hará considerando la totalidad de las Cuotapartes.
7. **INTEGRACIÓN DE LA SUSCRIPCIÓN:** las Cuotapartes deberán ser integradas en su totalidad en la fecha de su liquidación y emisión, en dólares estadounidenses. No se permite la integración diferida de las Cuotapartes.
8. **MONEDA DE INTEGRACIÓN:** la integración de la suscripción será realizada exclusivamente en dólares estadounidenses.
9. **FORMA DE EMISIÓN DE LAS CUOTAPARTES:** las Cuotapartes serán representadas mediante certificados globales, y se emitirán según las condiciones de emisión y suscripción determinadas en el Prospecto y en lo pertinente, en el aviso de suscripción. Su registro será llevado por el Agente Depositario Central de Valores Negociables.
10. **AUSENCIA DEL REGISTRO DE LA CUOTAPARTES. PÉRDIDA, DESTRUCCIÓN O INUTILIZACIÓN DE LOS CERTIFICADOS GLOBALES:** en el caso de robo, destrucción o inutilización de los certificados globales y/o del sistema de registro del Agente Depositario Central de Valores Negociables, se aplicará el régimen previsto en el Libro Tercero, Título V, Capítulo 6°, Sección 4° (“Deterioro, sustracción, pérdida y destrucción de títulos valores o de sus registros”) del Código Civil y Comercial de la Nación.
11. **VALUACIÓN DE LAS CUOTAPARTES:** la valuación de las Cuotapartes se determinará en oportunidad de la presentación de los estados contables requeridos por las Normas.

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

1. **ACTUACIÓN DE LA SOCIEDAD GERENTE:** la Sociedad Gerente administra el patrimonio del Fondo y representa los intereses colectivos de los Cuotapartistas, debiendo ajustar su actuar a normas de prudencia, y proceder con la diligencia de un buen hombre de negocios en el mejor interés del Fondo y exclusivo beneficio de los intereses colectivos de los Cuotapartistas, y priorizando en todos los casos dicho interés. La Sociedad Gerente administra el patrimonio del Fondo discrecionalmente, pero bajo las pautas establecidas en el Reglamento y en las Normas, ejecutando el Plan de Inversión. La Sociedad Gerente podrá actuar como tal en otros fondos comunes de inversión, similares o no al Fondo.
2. **REPRESENTACIÓN:** la Sociedad Gerente ejerce la representación judicial o extrajudicial de los Cuotapartistas por cualquier asunto concerniente a sus intereses respecto del patrimonio del Fondo, sin que los Cuotapartistas puedan actuar de manera individual o colectiva en razón de la representación legal que corresponde a la Sociedad Gerente. A tal fin, la Sociedad Gerente podrá designar apoderados con facultades suficientes para tomar las decisiones que, a criterio de la Sociedad Gerente, sean conducentes a la mejor protección de los intereses colectivos o derechos de los Cuotapartistas.
3. **CONTABILIDAD:** la Sociedad Gerente lleva la contabilidad del Fondo, registrando debidamente sus operaciones, confeccionando sus estados contables y determinando el valor del patrimonio neto y de las Cuotapartes de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, las Normas y el Reglamento.
4. **PUBLICACIONES:** la Sociedad Gerente realiza todas las publicaciones exigidas legalmente y debe cumplir con todos los requerimientos de información que solicite la CNV u otra autoridad competente.
5. **LIQUIDACIÓN DEL FONDO:** la Sociedad Gerente actuará como liquidador del Fondo juntamente con la Sociedad Depositaria, y percibirá durante este período la retribución pactada para el período ordinario de vigencia del Fondo.
6. **OPERACIONES CON ACTIVOS ESPECÍFICOS:** es competencia exclusiva de la Sociedad Gerente la elección y ejecución de las inversiones que correspondan a los Activos Específicos y las Inversiones Transitorias, sin participación ni responsabilidad de la Sociedad Depositaria, incluyendo la elaboración y ejecución del Plan de Inversión. Conforme lo autorizado por el art. 3 de la Ley FCI, la Sociedad Gerente realizará respecto de los Activos Específicos todos los actos de administración y disposición que sean necesarios en la ejecución del Plan de Inversión.
7. **CONTROL DE LA SOCIEDAD DEPOSITARIA:** la Sociedad Gerente controla la actuación de la Sociedad Depositaria exclusivamente con el alcance que determinan las Normas.
8. **RENUNCIA:** la Sociedad Gerente podrá renunciar a su función sustituyendo su mandato en otra sociedad habilitada para actuar como tal. Deberá preavisar a la Sociedad Depositaria con no menos de noventa (90) días corridos a la fecha de la renuncia. En este supuesto, la designación de la sociedad gerente sustituta deberá ser aprobada por la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas, debidamente convocada al efecto.
9. **RESPONSABILIDAD:** la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria son responsables, de manera individual y separada, de los perjuicios que pudieran ocasionarse a los Cuotapartistas por el incumplimiento de las obligaciones inherentes a cada una de ellas

TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN NRO. RESFC-2019-20444-APN-  
DIR#CNV DE FECHA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019  
INSCRIPTO EN EL REGISTRO DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES CON EL NRO. 1136

derivadas de la normativa aplicable, del Reglamento y del Prospecto. En ningún caso la Sociedad Gerente será responsable ante los Cuotapartistas por el incumplimiento de las obligaciones de la Sociedad Depositaria.

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

- 1. CUSTODIA:** los activos que integren el patrimonio del Fondo serán custodiados por la Sociedad Depositaria. Para cumplir con esta función, y sin perjuicio de su responsabilidad legal la Sociedad Depositaria podrá celebrar convenios de subcustodia con el alcance que autoricen las Normas. La Sociedad Depositaria actuará como propietario y titular registral de los activos del Fondo, conforme a las instrucciones de la Sociedad Gerente. Para todo acto de adquisición, disposición o gravamen de los Activos Específicos, se deberá contar con el asentimiento expreso de la Sociedad Gerente.
- 2. PAGOS:** la Sociedad Depositaria procesará los cobros y pagos por cuenta del Fondo, en cuentas especiales abiertas a nombre del Fondo.
- 3. REGISTRO Y DEPÓSITO DE CUOTAPARTES:** la Sociedad Depositaria lleva el registro de las Cuotapartes, por medio del Agente Depositario Central de Valores Negociables.
- 4. LIQUIDACIÓN DEL FONDO:** la Sociedad Depositaria actuará como liquidador del Fondo juntamente con la Sociedad Gerente, y percibirá durante este período la retribución pactada para el período ordinario de vigencia del Fondo.
- 5. CONTROL DE LA SOCIEDAD GERENTE:** la Sociedad Depositaria controla la actuación de la Sociedad Gerente exclusivamente con el alcance que determinan las Normas. No está sujeta a control, ni es responsabilidad de la Sociedad Depositaria, la elección y ejecución de las inversiones que correspondan a los Activos Específicos y las Inversiones Transitorias, ni la elaboración o ejecución del Plan de Inversión.
- 6. RENUNCIA:** la Sociedad Depositaria podrá renunciar a su función sustituyendo su mandato en otra sociedad habilitada para actuar como tal. Deberá preavisar a la Sociedad Gerente con no menos de noventa (90) días corridos a la fecha de la renuncia, la que no acaecerá hasta tanto la nueva sociedad depositaria esté autorizada para actuar en tal carácter por la CNV. En este supuesto, la designación de la sociedad depositaria sustituta deberá ser aprobada por la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas, debidamente convocada al efecto.
- 7. RESPONSABILIDAD:** la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria son responsables, de manera individual y separada, de los perjuicios que pudieran ocasionarse a los Cuotapartistas por el incumplimiento de las obligaciones inherentes a cada una de ellas derivadas de la normativa aplicable, del Reglamento y del Prospecto. En ningún caso la Sociedad Depositaria será responsable ante los Cuotapartistas por el incumplimiento de las obligaciones de la Sociedad Gerente.

## **CAPÍTULO 10: HONORARIOS Y GASTOS A CARGO DEL FONDO**

- 1. HONORARIOS DE LA SOCIEDAD GERENTE:** el honorario a recibir por la Sociedad Gerente, calculado como un porcentaje sobre el patrimonio neto del Fondo, será: (i) de hasta el 1 % (uno por ciento) anual para la Clase A - Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias; (ii) de hasta el 1,5% (uno coma cincuenta por ciento) anual para la Clase B -

TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN NRO. RESFC-2019-20444-APN-

DIR#CNV DE FECHA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019

INSCRIPTO EN EL REGISTRO DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES CON EL NRO. 1136

Cuotapartes de Copropiedad Preferidas; y (iii) de hasta el 1% (uno por ciento) anual para las Clase C – Cuotapartes de Copropiedad Preferidas. Se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable y se pagará trimestralmente, dentro de los 10 días de aprobados los correspondientes estados contables del Fondo.

2. **HONORARIOS DE LA SOCIEDAD DEPOSITARIA:** el honorario a recibir por la Sociedad Depositaria, calculado como un porcentaje sobre el patrimonio neto del Fondo, será de hasta el 0,15% (cero coma quince por ciento) anual para todas las Cuotapartes. Se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable, y se pagará trimestralmente, dentro de los 10 días de aprobados los correspondientes estados contables del Fondo.
3. **GASTOS ORDINARIOS DE GESTIÓN:** el máximo de gastos correspondiente a este concepto no excederá el 1% (uno por ciento) anual del patrimonio neto del Fondo, para todas las Cuotapartes. Estos gastos comprenden los siguientes conceptos: (i) honorarios y gastos legales, contables y de auditoría del Fondo, (ii) honorarios por la calificación de riesgo, de corresponder, (iii) gastos de custodia, seguros, traslado, y, en general, cualquier gasto que ocasionen los activos y documentos del Fondo, y (iv) gastos de publicaciones obligatorias que deba realizar el Fondo, y de avisos e informes presentados ante la CNV y/o cualquier otra autoridad pública o privada, y en general, de todo otro gasto derivado de exigencias derivadas de las Normas. Los aranceles, derechos e impuestos, comisiones y honorarios profesionales correspondientes a la operatoria con Activos Autorizados, al igual que los impuestos que correspondan al Fondo o su actividad, y las erogaciones vinculadas con la ejecución de los Proyectos Inmobiliarios (costos de obra, honorarios –incluyendo en su caso la auditoría o control de obra–, impuestos y demás conceptos relacionados) no son considerados gastos y serán imputados directamente al resultado del Fondo, y no se encuentran alcanzados por el límite indicado en esta Sección. Adicionalmente, queda establecido que la Sociedad Depositaria queda facultada para restituir a la Sociedad Gerente toda suma de dinero de fondos propios que eventual o excepcionalmente haya utilizado para solventar todo otro gasto, costo o tributo, actual o futuro, de cualquier naturaleza que haya debido pagar y que tenga relación con el Reglamento y las operaciones del Fondo. A todo evento, se aclara que en ningún caso se exigirá a la Sociedad Gerente o a la Sociedad Depositaria realizar gasto alguno con sus propios fondos ni contraer deudas u obligaciones.
4. **COMISIÓN DE COLOCACIÓN. COMISIÓN DE ORGANIZACIÓN:** la comisión de colocación será de hasta el 1% (uno por ciento) para el Agente Colocador Principal y los Agentes Colocadores, al cual se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable, calculado sobre los montos suscriptos e integrados, y se detraerá directamente del producido de la colocación, sobre lo adjudicado y efectivamente integrado, para todas las Cuotapartes. La comisión de organización será de hasta el 1% (uno por ciento) para los Organizadores, al cual se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable, calculado sobre los montos suscriptos e integrados, y se detraerá directamente del producido de la colocación, sobre lo adjudicado y efectivamente integrado, para todas las Cuotapartes.
5. **GASTOS DE SUSCRIPCIÓN:** hasta el 1% (uno por ciento) de los montos suscriptos serán aplicados para cubrir los gastos de preparación del Prospecto y demás documentación legal necesaria, aranceles de la CNV y de Mercados Autorizados donde se negocien las Cuotapartes, y los honorarios de estructuración, asesores legales y contables de la Sociedad Gerente y del Fondo vinculados con su creación. De existir un remanente,



TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN NRO. RESFC-2019-20444-APN-

DIR#CNV DE FECHA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019

INSCRIPTO EN EL REGISTRO DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES CON EL NRO. 1136

integrará el patrimonio del Fondo.

6. **HONORARIOS DE LA SOCIEDAD GERENTE Y SOCIEDAD DEPOSITARIA EN SU ROL DE LIQUIDADORES:** se aplican los establecidos en las Secciones 1 y 2 de este Capítulo.
7. **INFORMACIÓN:** los honorarios, comisiones y gastos del Fondo estarán a disposición de los interesados en las oficinas de la Sociedad Gerente y en su sitio web. Asimismo, en todos los casos en que en las Secciones precedentes se indican montos máximos vinculados a la colocación, se deberá precisar el porcentaje correspondiente en los avisos de suscripción o colocación del Fondo.

## CAPÍTULO 11: LIQUIDACIÓN DEL FONDO: PROCEDIMIENTO Y PLAZO

1. **LIQUIDACIÓN POR VENCIMIENTO DEL PLAZO DEL FONDO:** la liquidación del Fondo por vencimiento del plazo se iniciará mediante la presentación a la CNV del Acta de Directorio de la Sociedad Gerente informando la liquidación del Fondo por vencimiento del plazo, la que deberá publicarse en la AIF. A partir del inicio del trámite de liquidación del Fondo, no serán de aplicación respecto del Fondo las reglas vinculadas con el mínimo de inversiones en Activos Específicos. El procedimiento de liquidación se sujetará a las reglas de las Secciones siguientes y en lo que corresponda, a lo dispuesto por las Normas.
2. **LIQUIDACIÓN ANTICIPADA APROBADA POR LOS CUOTAPARTISTAS:** la liquidación anticipada deberá ser resuelta por la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas. La resolución se publicará en la AIF y en la página web de la Sociedad Gerente, informando los pasos establecidos para concretar la liquidación final del Fondo. A partir del inicio del trámite de liquidación del Fondo, no serán de aplicación respecto del Fondo las reglas vinculadas con el mínimo de inversiones en Activos Específicos. El procedimiento de liquidación se sujetará a las reglas de las Secciones siguientes y a lo dispuesto por las Normas.
3. **LIQUIDACIÓN DEL FONDO APROBADA POR LA CNV:** además de los supuestos indicados en 1 y 2 precedentes, la liquidación del Fondo podrá ser decidida por la CNV en los casos previstos por la Ley FCI, incluyendo la suspensión o cancelación de la oferta pública de las Cuotapartes. A partir del inicio del trámite de liquidación del Fondo, no serán de aplicación respecto del Fondo las reglas vinculadas con el mínimo de inversiones en Activos Específicos. El procedimiento de liquidación se sujetará a las reglas de las Secciones siguientes y a lo dispuesto por las Normas.
4. **FUNCIONES:** la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria estarán a cargo de la liquidación del Fondo, asumiendo cada una las tareas inherentes a su competencia. En casos excepcionales, la CNV podrá designar un liquidador sustituto de los órganos del Fondo. En todos los casos, se deberá proceder con la mayor diligencia arbitrando los medios necesarios para finalizar en el plazo más breve posible los procesos inherentes a la liquidación del Fondo, considerando la naturaleza de las inversiones del Fondo y privilegiando los intereses de los Cuotapartistas.
5. **REALIZACIÓN DE INVERSIONES TRANSITORIAS:** el plazo no deberá exceder el período máximo de treinta (30) días corridos desde (i) el inicio del procedimiento de liquidación, en el supuesto de liquidación por vencimiento del plazo del Fondo –y cualquier ampliación deberá ser aprobada y publicada por la Sociedad Gerente en la AIF, con la pertinente justificación–; (ii) la resolución de la Asamblea Extraordinaria de

TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN NRO. RESFC-2019-20444-APN-

DIR#CNV DE FECHA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019

INSCRIPTO EN EL REGISTRO DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES CON EL NRO. 1136

Cuotapartistas, en el supuesto de liquidación anticipada del Fondo –y cualquier ampliación deberá ser aprobada por la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas y publicada por la Sociedad Gerente en la AIF, con la pertinente justificación–; o (iii) la resolución aprobatoria de la CNV, en el supuesto de la liquidación decidida por la CNV en los casos previstos por la Ley FCI –y cualquier ampliación deberá ser aprobada por la CNV y publicada por la Sociedad Gerente en la AIF–. El producido de los activos realizados deberá ser depositado en una cuenta remunerada (si esta modalidad estuviera autorizada por el BCRA, o en su defecto, en cuenta corriente bancaria ordinaria) en entidades autorizadas o en cualquier Inversión Transitoria que permita su liquidación en 24 horas (veinticuatro horas) bajo la titularidad de la Sociedad Depositaria –o del liquidador sustituto en su caso–, con el aditamento del carácter que reviste respecto del Fondo.

6. **REALIZACIÓN DE ACTIVOS ESPECÍFICOS:** la Sociedad Gerente procurará que el plazo de realización no exceda el período máximo de trescientos sesenta y cinco (365) días corridos desde: (i) el inicio del procedimiento de liquidación, en el supuesto de liquidación por vencimiento del plazo del Fondo –y cualquier ampliación deberá ser aprobada y publicada por la Sociedad Gerente en la AIF, con la pertinente justificación–; (ii) la resolución de la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas, en el supuesto de liquidación anticipada del Fondo –y cualquier ampliación deberá ser aprobada por la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas y publicada por la Sociedad Gerente en la AIF, con la pertinente justificación–; o (iii) la resolución aprobatoria de la CNV, en el supuesto de la liquidación decidida por la CNV en los casos previstos por la Ley FCI –y cualquier ampliación deberá ser aprobada por la CNV y publicada por la Sociedad Gerente en la AIF–. Sin perjuicio de lo indicado y del deber de la Sociedad Gerente de efectuar la liquidación en el menor tiempo posible, en el caso de que fuera necesario realizar acciones judiciales o extrajudiciales de cobro de los Activos Autorizados, el plazo máximo será el que requieran dichas acciones.
7. **DIFUSIÓN:** dentro de los cinco (5) días corridos desde (i) el vencimiento del plazo del Fondo, en el supuesto de liquidación por vencimiento del plazo del Fondo; (ii) la resolución de la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas que apruebe la liquidación anticipada del Fondo; o (iii) la notificación de la resolución de la CNV en el supuesto de la liquidación decidida por la CNV en los casos previstos por la Ley FCI, se informará vía Hecho Relevante en la AIF:
  - i. Según fuera el caso (i) el inicio de la liquidación como consecuencia del vencimiento del plazo del Fondo; (ii) la resolución de la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas aprobando la liquidación anticipada del Fondo o (iii) la resolución de la CNV que ordena la liquidación del Fondo: En todos los casos, indicando claramente las denominaciones completas del Fondo, de la Sociedad Gerente, de la Sociedad Depositaria, o del liquidador sustituto y el domicilio donde deben concurrir los Cuotapartistas para justificar su calidad de tales, o los medios para proceder a tal acreditación.
  - ii. La fecha de inicio del proceso de realización de activos del Fondo, y la fecha estimada de finalización de este.
  - iii. Toda otra información de interés relacionada con el procedimiento que se llevará a cabo durante la liquidación del Fondo.
8. **REMANENTE DE FONDOS:** de existir un remanente de fondos, y no poder ser estos transferidos a una cuenta bancaria del Cuotapartista, los mismos se mantendrán en

TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN NRO. RESFC-2019-20444-APN-

DIR#CNV DE FECHA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019

INSCRIPTO EN EL REGISTRO DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES CON EL NRO. 1136

cuenta bancaria a nombre de la Sociedad Depositaria hasta su eventual agotamiento, cargándose los costos pertinentes al saldo existente. En tal caso la Sociedad Gerente realizará la publicación que informe dicha disponibilidad vía Hecho Relevante en la AIF, reiterando la información con periodicidad trimestral.

9. **ESTADOS CONTABLES:** todos los estados contables que se emitan durante el proceso de liquidación del Fondo, incluyendo el balance final de liquidación, deberán indicar que el Fondo se encuentra en estado de liquidación. Asimismo, el balance final de liquidación deberá ser publicado en la AIF.

## CAPÍTULO 12: ASPECTOS CONTABLES Y RÉGIMEN INFORMATIVO

1. **CIERRE DE EJERCICIO:** el ejercicio económico-financiero del Fondo cierra el 31 de diciembre de cada año.
2. **ESTADOS CONTABLES:** el Fondo preparará estados contables anuales y trimestrales, que se presentarán en CNV y se difundirán de conformidad con lo previsto por las Normas, inclusive en el período de liquidación del Fondo.
3. **INVERSIONES EN LOS ACTIVOS AUTORIZADOS PARA LOS FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN ABIERTOS Y LAS DISPONIBILIDADES:** tratándose de inversiones en activos autorizados para fondos comunes de inversión abiertos y de las disponibilidades del Fondo, se publicará el detalle de la composición de la cartera del Fondo del último día hábil de cada semana, su valuación y los cálculos de determinación diaria del valor de cada cuotaparte, a través del sistema utilizado para la remisión de la información requerida en las Normas, por la Cámara Argentina de Fondos Comunes de Inversión
4. **HECHOS RELEVANTES:**
  - 3.1 La Sociedad Gerente llevará a cabo las obligaciones de información vinculados con las actividades del Fondo por medio del acceso “Hechos Relevantes” de la AIF. En cuanto corresponda, la información también será difundida en los sistemas de los Mercados Autorizados donde se negocien las Cuotapartes.
  - 3.2 De manera enunciativa se considerarán alcanzadas por la obligación de informar por medio del acceso “Hechos Relevantes” de la AIF: (i) la conformación, integración o modificación de la composición del Comité de Inversiones, la modificación de la Empresa Constructora o la designación o reemplazo del Auditor de Obra; (ii) la convocatoria a asamblea de Cuotapartistas; (iii) el endeudamiento del Fondo, cuando se otorguen garantías reales o el monto supere el diez por ciento (10%) del patrimonio neto del Fondo; (iv) adquisición de Activos Específicos que representen más del diez por ciento (10%) del patrimonio neto del Fondo; (v) la realización de actos de disposición sobre Activos Específicos que representen más del diez por ciento (10%) del patrimonio neto del Fondo; y (vi) con periodicidad trimestral, un informe técnico que incluya el estado de avance de los Proyectos Inmobiliarios en los que hubiera invertido el Fondo.
  - 3.3 Sin perjuicio de lo expuesto, la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria, según corresponda, deberán difundir por medio del acceso “Hechos Relevantes” de la AIF todo hecho o situación no habitual que por su importancia sea apto para afectar el desenvolvimiento de la actividad del Fondo.
  - 3.4 Si por inconvenientes técnicos propios del funcionamiento de la AIF deviniera imposible la utilización del acceso “Hechos Relevantes”, entonces excepcionalmente

TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN NRO. RESFC-2019-20444-APN-

DIR#CNV DE FECHA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019

INSCRIPTO EN EL REGISTRO DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES CON EL NRO. 1136

la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria, según corresponda, difundirán la información relevante en sus respectivas páginas web y también a través de los mecanismos de difusión que ofrecen los Mercados Autorizados donde se negocien las Cuotapartes.

## CAPÍTULO 13: RÉGIMEN DE UTILIDADES DEL FONDO

1. **UTILIDADES DEL FONDO:** podrán distribuirse utilidades cuando existieran fondos disponibles y líquidos que, a criterio de la Sociedad Gerente, no resulten necesarios para el cumplimiento del Plan de Inversión, y sobre ganancias líquidas y realizadas determinadas en estados contables anuales auditados del Fondo. Para la distribución de utilidades deberá cumplirse con lo que requieran las Normas y en particular contar con (i) un dictamen favorable de auditor independiente, con certificación profesional, del balance que se utilice para la distribución, y (ii) un dictamen con similares características sobre la procedencia de la distribución. Las utilidades en exceso del Dividendo Preferido, podrán ser distribuidas únicamente a las Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias conforme lo previsto en el Capítulo 7, Sección 3.1.

En cada oportunidad que corresponda, el pago de utilidades:

- (i) Será aprobado mediante resolución de directorio de la Sociedad Gerente, con una antelación de 15 días hábiles antes a la fecha en la que se realizará el pago.
- (ii) Dicha resolución será comunicada vía hecho relevante por el acceso correspondiente de la Autopista de la Información Financiera de la CNV y vía sitio web de la Sociedad Gerente
- (iii) Se comunicará, asimismo, por hecho relevante y mediante los mismos medios informados en el punto precedente, el monto a distribuir a los titulares de Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias.
- (iv) La distribución y el pago de las utilidades que corresponda será realizado para cada Cuotapartista de Copropiedad Ordinaria en forma proporcional a su tenencia.
- (v) La Sociedad Gerente instruirá al Custodio para que, en la fecha que corresponda, pague las utilidades a distribuir a cada Cuotapartista de Copropiedad Ordinaria.
- (vi) Adicional a las comunicaciones referidas precedentemente, se realizarán idénticas publicaciones en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y en los sistemas de información dispuestos en los mercados donde se negocien las Cuotapartes.
- (vii) Para el pago de las utilidades se deberán atender a las exigencias dispuestas por las Normas, de conformidad a lo establecido precedentemente.

## CAPÍTULO 14: RÉGIMEN DE ASAMBLEAS DE CUOTAPARTISTAS

1. **CUESTIONES ALCANZADAS:** la Sociedad Gerente deberá someter a asambleas de Cuotapartistas las materias señaladas en el presente Capítulo. En el supuesto en que la Empresa Constructora revistiera el carácter de Cuotapartista, tendrá la obligación de abstenerse de votar en aquellas Asambleas en las que se resuelvan cuestiones respecto de las que pudiera tener un interés contrario al del Fondo, conforme la pauta establecida por el art. 248 de la Ley General de Sociedades (ley 19.550 T.O. 1984, y sus modificaciones).
2. **ASAMBLEA ORDINARIA DE CUOTAPARTISTAS:** la Asamblea Ordinaria de Cuotapartistas se celebrará al menos una vez al año, debiendo convocarse antes del 30 de abril de cada año, luego del cierre del primer ejercicio del Fondo. Son competencia de

TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN NRO. RESFC-2019-20444-APN-

DIR#CNV DE FECHA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019

INSCRIPTO EN EL REGISTRO DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES CON EL NRO. 1136

la Asamblea Ordinaria de Cuotapartistas los siguientes asuntos:

- a. El tratamiento de los estados contables anuales del Fondo.
- b. El tratamiento de los informes elaborados por la Sociedad Gerente vinculados al Plan de Inversión, a los Activos Autorizados, y a cualquier hecho o circunstancia relevante para los objetivos de inversión del Fondo.
- c. Cualquier asunto vinculado con el Reglamento que no sea propio de una asamblea extraordinaria.

3. **ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE CUOTAPARTISTAS:** la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas podrá celebrarse en cualquier momento, cuando así lo exijan las necesidades del Fondo según lo considere la Sociedad Gerente, para pronunciarse respecto de las materias establecidas en la Ley FCI, las Normas y/o el Reglamento. Son de competencia de la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas todos los asuntos que no sean competencia de la Asamblea Ordinaria de Cuotapartistas, y en especial los siguientes:
  - a. La prórroga del plazo de duración del Fondo. La asamblea que trate la prórroga deberá celebrarse al menos un (1) año antes del plazo de duración previsto del Fondo (incluyendo, en su caso, las prórrogas previamente resueltas). Los Cuotapartistas disconformes con la decisión de prorrogar el plazo podrán solicitar, por medio de notificación fehaciente a la Sociedad Gerente dentro de los treinta (30) días corridos siguientes a la asamblea que aprobó la prórroga, el rescate de sus Cuotapartes, a los que se les reintegrará el valor de su participación en la fecha de vencimiento del plazo o en el término máximo de un (1) año, contado a partir de la fecha de celebración de la asamblea, el que resulte mayor. A los fines de la determinación del valor de rescate de las Cuotapartes, se aplicarán las pautas determinadas por las Normas.
  - b. La modificación de las cláusulas sustanciales del Reglamento, en los términos propuestos por la Sociedad Gerente. Los Cuotapartistas disconformes con la modificación de las cláusulas sustanciales podrán solicitar, por medio de notificación fehaciente a la Sociedad Gerente dentro de los treinta (30) días corridos siguientes a la asamblea que aprobó su modificación, el rescate de sus Cuotapartes, a los que se les reintegrará el valor de su participación en el término máximo de un (1) año, contado a partir de la fecha en que la CNV apruebe la modificación de las cláusulas sustanciales del Reglamento. A los fines de la determinación del valor de rescate de las Cuotapartes, se aplicarán las pautas determinadas por las Normas.
  - c. La liquidación anticipada del Fondo.
  - d. La sustitución de la Sociedad Gerente y/o Sociedad Depositaria.
  - e. El reemplazo de la Empresa Constructora, ya sea para uno o más Proyectos Inmobiliarios. En este supuesto, si la Empresa Constructora revistiera el carácter de Cuotapartista, tendrá la obligación de abstenerse de votar.
  - f. La ampliación de las Cuotapartes emitidas, dentro del máximo previsto.
4. **NORMATIVA APLICABLE:** será de aplicación la Ley General de Sociedades en lo relativo a la convocatoria, quórum, asistencia, representación, votación, validez y demás cuestiones relacionadas a las asambleas de Cuotapartistas, con las particularidades indicadas a continuación: (i) en el caso en que se trate la insuficiencia del patrimonio del Fondo, ninguna decisión será válida sin el voto favorable de la totalidad de las Cuotapartes en circulación; (ii) la convocatoria a asamblea deberá ser publicada a

TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN NRO. RESFC-2019-20444-APN-

DIR#CNV DE FECHA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019

INSCRIPTO EN EL REGISTRO DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES CON EL NRO. 1136

través de la AIF y en los sistemas de información de los Mercados Autorizados donde se negocien las Cuotapartes; y (iii) para el supuesto de reemplazo de la Empresa Constructora, conforme lo previsto en la Sección 3 precedente, será necesario el voto favorable de al menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de las Cuotapartes en circulación

5. **PRESCINDENCIA DE ASAMBLEA:** se podrá prescindir de las asambleas de Cuotapartistas cuando la Sociedad Gerente obtuviere el consentimiento unánime de los Cuotapartistas con derecho a voto conforme al siguiente procedimiento:
  - a. La Sociedad Gerente remitirá a cada Cuotapartista, por medio fehaciente escrito dirigido al domicilio registrado ante el Agente Depositario Central de Valores Negociables o cualquiera otro denunciado a la Sociedad Gerente, una nota que deberá incluir (i) una descripción precisa de la cuestión o cuestiones sobre las que el Cuotapartista deberá manifestar su consentimiento, (ii) en su caso, la evaluación de la Sociedad Gerente sobre la cuestión o cuestiones indicadas de corresponder, el texto de la modificación o adición a introducir en el Reglamento, (iii) la indicación para que manifiesten su voluntad por escrito o el método fehaciente que señale la Sociedad Gerente, dentro de los cinco (5) días hábiles de recibida la nota, o dentro del plazo mayor que la Sociedad Gerente indique, y (iv) la advertencia de que el silencio, transcurridos cinco (5) días hábiles de la recepción de la nota (o el plazo mayor que indique la Sociedad Gerente), importará una decisión negativa del Cuotapartista.
  - b. La Sociedad Gerente deberá, en simultáneo con la notificación indicada en el punto (a) precedente, difundir para conocimiento público el contenido de la notificación en los sistemas de información dispuestos por los Mercados Autorizados en donde se negocien las Cuotapartes y en la AIF.
  - c. Los resultados del procedimiento de consulta serán difundidos vía Hecho Relevante en la AIF.

## CAPÍTULO 15: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

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

## CAPÍTULO 16: RIESGOS, RESPONSABILIDADES Y OTROS TEMAS

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

TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN NRO. RESFC-2019-20444-APN-

DIR#CNV DE FECHA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019

INSCRIPTO EN EL REGISTRO DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES CON EL NRO. 1136

SENTIDO NI (I) EL RENDIMIENTO O PAGO DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LOS ACTIVOS AUTORIZADOS; NI (II) LA SOLVENCIA DE LOS DEUDORES DEL FONDO, ESTÁN GARANTIZADOS POR LA SOCIEDAD GERENTE, POR LA SOCIEDAD DEPOSITARIA, POR EL AGENTE COLOCADOR PRINCIPAL, POR LOS AGENTES COLOCADORES, NI POR SUS RESPECTIVAS SOCIEDADES CONTROLANTES, CONTROLADAS O VINCULADAS. LA SOCIEDAD GERENTE Y LA SOCIEDAD DEPOSITARIA, EN TANTO AJUSTEN SU ACTUACIÓN A LAS DISPOSICIONES LEGALES PERTINENTES Y AL REGLAMENTO, NO ASUMIRÁN RESPONSABILIDAD ALGUNA POR LAS CIRCUNSTANCIAS MENCIONADAS. LOS POTENCIALES INVERSORES, PREVIO A LA SUSCRIPCIÓN DE CUOTAPARTES DEL FONDO, DEBEN LEER CUIDADOSAMENTE LOS TÉRMINOS DEL REGLAMENTO Y DEL PROSPECTO, DE LOS QUE SE ENTREGARÁ COPIA A TODA PERSONA QUE LO SOLICITE. TODA PERSONA QUE CONTEMPLA INVERTIR EN EL FONDO DEBERÁ REALIZAR, ANTES DE DECIDIR DICHA INVERSIÓN, Y SE CONSIDERARÁ QUE ASÍ LO HA HECHO, SU PROPIA INVESTIGACIÓN SOBRE EL FONDO Y SU PLAN DE INVERSIÓN, INCLUYENDO LOS BENEFICIOS Y RIESGOS INHERENTES A DICHA DECISIÓN DE INVERSIÓN Y SUS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS Y LEGALES.

2. **RIESGO DE LIQUIDEZ:** EL FONDO ES UN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO Y LA LIQUIDEZ DE LAS CUOTAPARTES DEPENDE DE LA OFERTA Y DEMANDA EN LA NEGOCIACIÓN SECUNDARIA EN LOS MERCADOS AUTORIZADOS. NO EXISTE NINGUNA GARANTÍA DE LIQUIDEZ POR PARTE DE LA SOCIEDAD GERENTE, LA SOCIEDAD DEPOSITARIA, EL AGENTE COLOCADOR PRINCIPAL, Y/O LOS AGENTES COLOCADORES, Y/O SUS RESPECTIVAS SOCIEDADES CONTROLANTES, CONTROLADAS O VINCULADAS. ADICIONALMENTE, LAS INVERSIONES EN ACTIVOS ESPECÍFICOS PUEDEN NO TENER LIQUIDEZ AL TIEMPO DE LA LIQUIDACIÓN DEL FONDO.
3. **AUSENCIA DE DERECHO DE RESCATE O COBRO:** salvo lo expresamente previsto por el Reglamento y las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, los Cuotapartistas no tienen un derecho de rescate, reembolso o recompra de las Cuotapartes con cargo al Fondo, ni a recibir pagos por cuenta del Fondo antes de su liquidación, sin perjuicio de los derechos económicos correspondientes a las Cuotapartes de Copropiedad Preferidas.
4. **PAGOS A CUOTAPARTISTAS:** los pagos a los Cuotapartistas se realizarán en la moneda del Fondo. Ante la existencia de normas imperativas que no permitieren la adquisición de dólares estadounidenses, se procurará -sujeto a la inexistencia de restricciones legales por normas imperativas- la compra a precio de mercado de títulos públicos emitidos por la República Argentina de cualquier serie denominados en dólares estadounidenses, o cualesquiera otros valores negociables emitidos en la República Argentina emitidos en dólares estadounidenses, y su venta a efectos de la obtención de los dólares estadounidenses necesarios para cumplir con los pagos a los Cuotapartistas. En consecuencia, no resultará aplicable, en la extensión indicada, lo previsto por el artículo 765 del Código Civil y Comercial. No puede asegurarse que dicho procedimiento - que permitiría obtener dólares estadounidenses - sea viable y, en consecuencia, los pagos a los Cuotapartistas podrán hacerse en ese caso en moneda de curso legal. Para mayor información, ver "*Riesgos relativos a los controles cambiarios*" en la Sección II del Prospecto "*CONSIDERACIONES DE RIESGO DE LA INVERSIÓN*".

TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN NRO. RESFC-2019-20444-APN-

DIR#CNV DE FECHA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019

INSCRIPTO EN EL REGISTRO DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES CON EL NRO. 1136

5. **ENTREGA DEL REGLAMENTO Y EL PROSPECTO:** el Prospecto y el Reglamento serán puestos a disposición de los inversores mediante su difusión en la AIF, en los sistemas de información dispuestos por los Mercados Autorizados en que vayan a negociarse las Cuotapartes, y en los sitios web de la Sociedad Gerente y de la Sociedad Depositaria.
6. **COMITÉ DE INVERSIONES:** la Sociedad Gerente establecerá un Comité de Inversiones –que actuará sin cargo para el Fondo o los Cuotapartistas– cuya función principal será el análisis y la formulación de opiniones –no vinculantes– respecto de la adquisición desarrollo, inversión, seguimiento o enajenación de Activos Específicos. El Comité de Inversiones, se integrará por un mínimo de 3 (tres) y un máximo de 5 (cinco) miembros, cuya mayoría la Sociedad Gerente designará considerando la experiencia en materia inmobiliaria de las personas elegidas. 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. Las decisiones del Comité de Inversiones se adoptarán por unanimidad de los presentes. La Sociedad Gerente podrá siempre apartarse de las resoluciones del Comité de Inversiones cuando así lo estime conveniente, mediante resolución fundada, la que será difundida mediante “Hecho Relevante” en la AIF. La no actuación o ausencia de adopción de decisiones del Comité de Inversiones en ningún caso impedirá o limitará la adopción de decisiones por la Sociedad Gerente, quien conserva todos los derechos y obligaciones que legalmente le corresponden.
7. **AUDITOR DE OBRA:** a efectos de actuar respecto de los Proyectos Inmobiliarios en los que el Fondo hubiera invertido al menos el diez por ciento del patrimonio neto del Fondo, la Sociedad Gerente designará un Auditor de Obra entre profesionales de trayectoria reconocida en el mercado local. El Auditor de Obra tendrá a su cargo: (i) seguimiento periódico de las obras, el cual comprende el control del avance físico de obra, verificar el seguimiento de los avances de obra y control del avance físico / financiero de la obra; (ii) verificación de los certificados de avance de obra; (iii) opinión respecto a la forma de ejecución de la obra, materiales utilizados, personal encargado de los trabajos y todo aspecto, en su criterio profesional, relevante; y (iv) análisis del informe periódico efectuado por la dirección de obra del Proyecto Inmobiliario. La designación del Auditor de Obra será realizada antes de la finalización del Período de Formación de Activos Específicos.
8. **CUMPLIMIENTO DE NORMAS DE PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO. INFORMACIÓN SOBRE LOS CUOTAPARTISTAS:** se encuentran vigentes en materia de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, diversas y numerosas normas de cumplimiento obligatorio. Sin limitación, la ley 25.246 y sus modificatorias, incluyendo las leyes 26.268, 26.683, los decretos 290/2007, 918/2012 y 489/2019, y las Resoluciones 29/2013, 3/2014, 92/2016, 4/2017, 30-E/2017, 21/2018, 134/2018 y 156/2018 de la Unidad de Información Financiera, y el Título XI de las Normas. Como consecuencia de esas normas los Cuotapartistas deberán proveer a quienes actúen en la colocación y distribución de las Cuotapartes la información que les sea solicitada. La Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria –en tanto actúen en la colocación de las Cuotapartes–, y el Agente Colocador Principal y los Agentes Colocadores podrán facilitarse recíprocamente, la información de identificación y conocimiento de los clientes.



TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES POR RESOLUCIÓN NRO. RESFC-2019-20444-APN-

DIR#CNV DE FECHA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019

INSCRIPTO EN EL REGISTRO DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES CON EL NRO. 1136

- 9. CUMPLIMIENTO DE NORMAS DEL RÉGIMEN CAMBIARIO:** las transacciones en moneda extranjera y la formación de activos externos de residentes se encuentran sujetas a la reglamentación del BCRA (incluyendo las Comunicaciones "A" 6770, "A" 6776 y "A" 6780, y/o las que en un futuro las sustituyan o modifiquen), dictada en su carácter de ente rector de la política cambiaria de la República Argentina. Adicionalmente, el Ministerio de Hacienda (con la denominación que corresponda según la normativa administrativa vigente) o el Poder Ejecutivo Nacional, también pueden dictar normas relacionadas al régimen cambiario de obligatoria vigencia para el Fondo.
- 10. REFERENCIAS NORMATIVAS EN EL REGLAMENTO:** todas las referencias a leyes, decretos o reglamentaciones en el Reglamento (incluyendo las de carácter contable) se entenderán comprensivas de sus modificaciones o normas complementarias.
- 11. RELACIÓN ENTRE EL PROSPECTO Y EL REGLAMENTO:** en el caso de un conflicto interpretativo entre lo previsto en el Prospecto (excluyendo el Reglamento), y el texto del Reglamento, prevalecerá la solución más favorable al Cuotapartista.