

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO REIT CICLO NOVA

REGISTRADO EN LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES BAJO EL N° 1942



Ciclo Nova Asset Management S.A. (anteriormente denominada IEB S.A.)
Sociedad Gerente (N° 58 de CNV) y Organizador



Banco Comafi S.A.
Sociedad Depositaria Agente de Custodia de Productos de Inversión
Colectiva de FCI
Registrado bajo el N° 26 de la CNV



Invertir en Bolsa S.A.

INVERTIR EN BOLSA S.A.

Organizador de la Colocación y Agente Colocador

Agente de Compensación y Liquidación y Agente de Negociación Integral registrado en CNV bajo el N°246

Agentes Colocadores



Veta Capital S.A.

Agente de Liquidación y Compensación Integral
Matrícula N°903 y ACyDI N° 157 de la CNV



Win Securities S.A.

Agente de Liquidación y Compensación Integral y
Agente de Negociación
Matrícula N°298 CNV



Bull Markets Brokers S.A.

Agente de Liquidación y Compensación Integral y
Agente de Negociación
Matrícula N° 247 de la CNV



Allaria S.A.

Agente de Liquidación y Compensación
Integral y Agente de Negociación
Matrícula N° 24 de la CNV



INVERTIRONLINE S.A.U.

Agente de Liquidación y Compensación Integral Matrícula N° 273 de la CNV

IEB REAL ESTATE S.A.S.
Administrador Inmobiliario

**CUOTAPARTES DE COPROPIEDAD DESDE V/N \$10.000.000.000 HASTA V/N \$
1.000.000.000.000.000**

**PARA EL PRIMER TRAMO POR UN MONTO DESDE V/N \$10.000.000.000 HASTA V/N \$
100.000.000.000**

Este prospecto (el “Prospecto”) corresponde al primer tramo de emisión de cuotas partes del fondo común de inversión cerrado denominado “Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario REIT Ciclo Nova” por un monto mínimo de V/N \$10.000.000.000 (Pesos diez mil millones) y un monto máximo de hasta V/N \$ 1.000.000.000.000.000 (Pesos un trillón) (el “Fondo”). Para el primer tramo de suscripción de cuotas partes del Fondo se prevé un monto mínimo de V/N \$10.000.000.000 (Pesos diez mil millones) y un monto máximo de hasta V/N \$ 100.000.000.000 (Pesos cien mil millones) (las “Cuotas partes”). Ciclo Nova Asset Management S.A. (anteriormente denominada IEB S.A.) se desempeñará como sociedad gerente (la “Gerente” o “Sociedad Gerente”), Banco Comafi S.A. como sociedad depositaria (la “Depositaria” o “Sociedad Depositaria”) e IEB Real Estate S.A.S. como administrador inmobiliario del Fondo (el “Administrador Inmobiliario”), de conformidad con la Ley N° 24.083 de Fondos Comunes de Inversión, conforme la misma fuera modificada y/o complementada de tiempo en tiempo, incluyendo sin limitación, la Ley N° 27.440 de Financiamiento Productivo (respectivamente, la “Ley de FCI”), las normas de la Comisión Nacional de Valores (la “CNV”) (N.T. 2013 y mod.) (las “Normas de la CNV”), y los términos y condiciones dispuestos en el reglamento de gestión del Fondo (el “Reglamento”) que obra como Anexo I al Prospecto.

El Fondo se constituye con el objeto exclusivo de otorgar rentabilidad a los cuotapartistas principalmente mediante la obtención de renta a partir de la realización de inversiones orientadas a bienes inmuebles ya ejecutados, reciclados o próximos a finalizarse, como así también por el otorgamiento de créditos con destino a la adquisición y/o desarrollo de Inmuebles Objetivo, que podrán o no ser parte del patrimonio del Fondo.

Las Cuotas partes han sido calificadas como FI4(arg) perspectiva Estable por FIX SCR S.A., conforme se desprende del informe de calificación de fecha 2 de junio de 2026.

Oferta Pública autorizada por Resolución RESF-2026-23541-APN-DIR#CNV y RESFC-2026-23554-APN-DIR#CNV de fecha 13 y 27 de mayo de 2026, respectivamente, de la CNV. Esta autorización sólo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La CNV no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el prospecto. La veracidad de la información suministrada en el presente prospecto es responsabilidad de los miembros de los órganos de administración y fiscalización de la Gerente y de la Sociedad Depositaria, respectivamente, y demás responsables contemplados en los artículos 119 y 120 de la Ley N° 26.831 y sus modificatorias y complementarias (la “LMC”). Los auditores, en lo que les atañe, serán responsables en cuanto a sus respectivos informes sobre los estados contables que se acompañan. Los órganos de administración manifiestan, con carácter de declaración jurada, que el presente prospecto contiene a la fecha de su publicación información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante y de toda aquella que deba ser de conocimiento del público inversor con relación a la presente emisión, conforme las normas vigentes.

Se ha presentado una solicitud para el listado y/o negociación de las Cuotas partes en Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (el “BYMA”), y podrán presentarse solicitudes para listado y/o negociación en cualquier otro mercado autorizado del país (cada uno, un “Mercado”).

Podrán obtenerse copias del presente Prospecto en las oficinas de la Gerente sitas en Av. Del Libertador 498, piso 12, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina y/o en las oficinas de la Depositaria sitas en Av. Roque Sáenz Peña 660, Piso 3°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, durante el horario habitual de la actividad bancaria –es decir, de lunes a viernes de 10:00 a 15:00 horas, o en el sitio web de la Gerente <https://www.grupoieb.com.ar/fondos-de-inversion/> y de la Depositaria www.comafi.com.ar mientras las Cuotas partes permanezcan en circulación, en los sistemas de información del BYMA y cualquier otro mercado en los que se listen y/o negocien las Cuotas partes, o en la página web de la Comisión Nacional de Valores (la “CNV”), www.argentina.gob.ar/cnv/. Los términos iniciados en mayúscula y no definidos en el presente Prospecto tendrán el significado que se les asigna en el Reglamento.

ÍNDICE

ADVERTENCIAS	4
CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN	6
RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL FONDO	10
DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD GERENTE.....	14
DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD DEPOSITARIA.....	18
DESCRIPCIÓN DEL ADMINISTRADOR INMOBILIARIO	22
PLAN DE INVERSIÓN	24
DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN DE LAS CUOTAPARTES.....	32
CALIFICACIÓN DE RIESGO	35
TRATAMIENTO IMPOSITIVO APLICABLE.....	36
ANEXO I.....	47

ADVERTENCIAS

DESDE SU CONSTITUCIÓN Y DURANTE SU VIGENCIA, EL FONDO DEBERÁ CUMPLIR LOS CRITERIOS DE DISPERSIÓN QUE ESTABLEZCAN LAS NORMAS, DEBIENDO TENER UN MÍNIMO DE CINCO CUOTAPARTISTAS Y NINGÚN CUOTAPARTISTA PODRÁ MANTENER DIRECTA O INDIRECTAMENTE UNA PARTICIPACIÓN QUE EXCEDA EL 51% (CINCUENTA Y UNO POR CIENTO) DE LOS VOTOS A QUE DEN DERECHO EL TOTAL DE LAS CUOTAPARTES EMITIDAS. EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE DISPERSIÓN, LA SOCIEDAD GERENTE DEBERÁ INFORMAR DICHA SITUACIÓN DE MANERA INMEDIATA A TRAVÉS DE UN HECHO RELEVANTE EN LA AUTOPISTA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA CNV (LA "AIF"), Y CONTARÁ CON UN PLAZO DE 6 (SEIS) MESES PARA SU REGULARIZACIÓN, VENCIDO EL CUAL PODRÁ SOLICITAR EN FORMA FUNDADA, ANTE LA CNV, EL OTORGAMIENTO DE UNA PRÓRROGA POR ÚNICA VEZ E IDÉNTICO PLAZO. TRANSCURRIDO DICHO PLAZO O LA PRÓRROGA RESPECTIVA SIN QUE SE HUBIERA REGULARIZADO LA SITUACIÓN, LA SOCIEDAD GERENTE DEBERÁ PROCEDER A LIQUIDAR EL FONDO.

DE ACUERDO A LO PREVISTO POR EL ART. 119 DE LA LMC, LOS EMISORES DE VALORES NEGOCIABLES, JUNTAMENTE CON LOS INTEGRANTES DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y FISCALIZACIÓN, ESTOS ÚLTIMOS EN MATERIA DE SU COMPETENCIA, Y EN SU CASO LOS OFERENTES DE LOS VALORES NEGOCIABLES CON RELACIÓN A LA INFORMACIÓN VINCULADA A LOS MISMOS, Y LAS PERSONAS QUE FIRMAN EL PROSPECTO DE UNA EMISIÓN DE VALORES NEGOCIABLES, SERÁN RESPONSABLES DE TODA LA INFORMACIÓN INCLUIDA EN LOS PROSPECTOS POR ELLOS REGISTRADOS ANTE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES. ASIMISMO, DE CONFORMIDAD CON EL ART. 120 DE DICHA LEY, LAS ENTIDADES Y AGENTES QUE PARTICIPEN COMO ORGANIZADORES O COLOCADORES EN UNA OFERTA PÚBLICA DE VENTA O COMPRA DE VALORES NEGOCIABLES DEBERÁN REVISAR DILIGENTEMENTE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN LOS PROSPECTOS DE LA OFERTA, SIENDO QUE LOS EXPERTOS O TERCEROS QUE OPINEN SOBRE CIERTAS PARTES DEL PROSPECTO SÓLO SERÁN RESPONSABLES POR LA PARTE DE DICHA INFORMACIÓN SOBRE LA QUE HAN EMITIDO OPINIÓN.

CONFORME ESTABLECE EL ART. 1 DE LA LEY DE FCI, LOS BIENES QUE INTEGRAN LOS FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN CONSTITUYEN UN PATRIMONIO SEPARADO DEL PATRIMONIO DE LA GERENTE, DE LA DEPOSITARIA Y DE LOS CUOTAPARTISTAS. EN NINGÚN CASO LOS CUOTAPARTISTAS, LA GERENTE Y LA DEPOSITARIA SERÁN RESPONSABLES PERSONALMENTE POR LAS OBLIGACIONES DEL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN, NI LOS ACREEDORES DE LOS CUOTAPARTISTAS, NI DE LA GERENTE NI DE LA DEPOSITARIA PODRÁN EJERCER DERECHOS SOBRE EL PATRIMONIO DEL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN.

SE DESTACA QUE, CONFORME EL ART. 4 DE LA LEY DE FCI, LA GERENTE Y LA DEPOSITARIA SON RESPONSABLES, DE MANERA INDIVIDUAL Y SEPARADA, DE LOS PERJUICIOS QUE PUDIERAN OCACIONARSE 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, DISPONIÉNDOSE QUE, EN NINGÚN CASO, CADA UNO DE DICHS AGENTES SERÁ RESPONSABLE POR EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CORRESPONDIENTES AL OTRO.

ASIMISMO, SE INFORMA QUE LA SUSCRIPCIÓN DE CUOTAPARTES DEL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN POR PARTE DE INVERSORES IMPLICA, DE PLENO DERECHO, ADHESIÓN AL REGLAMENTO DE GESTIÓN Y AL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA, CONFORME SE ESTABLECE EN EL ART. 12 DE LA LEY DE FCI.

LAS CUOTAPARTES A SER EMITIDAS NO REPRESENTARÁN ENDEUDAMIENTO DE LA GERENTE NI LA DEPOSITARIA, NI SE ENCUENTRAN GARANTIZADOS POR LOS MISMOS, Y SERÁN PAGADEROS EXCLUSIVAMENTE CON EL PATRIMONIO DEL FONDO. LOS BIENES DE LA GERENTE Y DE LA DEPOSITARIA NO RESPONDERÁN POR LAS OBLIGACIONES CONTRAIDAS POR EL FONDO. DICHAS OBLIGACIONES SERÁN SATISFECHAS EXCLUSIVAMENTE CON EL PATRIMONIO DEL FONDO.

LOS INVERSORES RECONOCEN QUE BAJO NINGUNA CIRCUNSTANCIA PODRÁ ENTENDERSE O CONSIDERARSE QUE LA GERENTE O LA DEPOSITARIA GARANTIZAN IMPLÍCITA O EXPLÍCITAMENTE: (I) EL RENDIMIENTO DEL FONDO; (II) LA CONCLUSIÓN Y RENDIMIENTO DE LOS INMUEBLES OBJETIVO; (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 LA GERENTE Y LA DEPOSITARIA, EN TANTO AJUSTEN SU ACTUACIÓN A LAS DISPOSICIONES LEGALES PERTINENTES Y AL REGLAMENTO, NO ASUMIRÁN RESPONSABILIDAD ALGUNA POR TALES CONCEPTOS.

EL PRESENTE PROSPECTO NO TIENE POR OBJETO PROVEER LOS FUNDAMENTOS PARA LA OBTENCIÓN DE NINGUNA EVALUACIÓN CREDITICIA O DE OTRO TIPO Y NO DEBE SER CONSIDERADO COMO UNA RECOMENDACIÓN DE LA GERENTE, LA DEPOSITARIA NI DE CUALQUIERA DE SUS SOCIEDADES CONTROLADAS Y/O VINCULADAS Y/O SOMETIDAS A CONTROL COMÚN, ACTUALES Y FUTURAS, PARA SUSCRIBIR LAS CUOTAPARTES. CADA POTENCIAL INVERSOR DE LAS CUOTAPARTES DEBERÁ ANALIZAR POR SÍ MISMO LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE PROSPECTO Y CUALQUIER SUSCRIPCIÓN DE CUOTAPARTES DEBERÁ BASARSE EN EL PRESENTE PROSPECTO Y EN EL ANÁLISIS ADICIONAL QUE DICHO POTENCIAL INVERSOR CONSIDERE PERTINENTE REALIZAR.

TODO EVENTUAL INVERSOR QUE CONTEMPLA LA SUSCRIPCIÓN DE CUOTAPARTES DEBERÁ REALIZAR, ANTES DE DECIDIR DICHA ADQUISICIÓN, Y SE CONSIDERARÁ QUE ASÍ LO HA HECHO, SU PROPIA EVALUACIÓN SOBRE EL FONDO Y SOBRE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LAS CUOTAPARTES, INCLUYENDO LOS BENEFICIOS Y RIESGOS INHERENTES A DICHA DECISIÓN DE INVERSIÓN Y LAS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS Y LEGALES DE LA SUSCRIPCIÓN, TENENCIA Y DISPOSICIÓN DE LAS CUOTAPARTES. EL FONDO PODRÁ ESTAR EN ALGUNOS CASOS SUJETO AL PAGO DE IMPUESTOS, SEGÚN LA LEGISLACION APLICABLE. LA INVERSIÓN EN LAS CUOTAPARTES PODRÁ GOZAR DE EXENCIONES IMPOSITIVAS, EN TANTO SEAN EFECTIVAMENTE COLOCADOS POR OFERTA PÚBLICA Y DICHA AUTORIZACIÓN SEA MANTENIDA. ASIMISMO, SE LE RECOMIENDA AL EVENTUAL INVERSOR LA LECTURA DE LA SECCIÓN “*TRATAMIENTO IMPOSITIVO APLICABLE*” DE ESTE PROSPECTO.

EL PRESENTE PROSPECTO HA SIDO PREPARADO ÚNICAMENTE PARA SER UTILIZADO EN RELACION CON LA OFERTA PÚBLICA DE LAS CUOTAPARTES EMITIDAS BAJO EL FONDO EN LA REPÚBLICA ARGENTINA Y NO CONSTITUYE UNA OFERTA DE VENTA NI UNA INVITACIÓN A OFERTAR LA SUSCRIPCIÓN DE CUOTAPARTES EN NINGUNA OTRA JURISDICCION.

LA INFORMACIÓN RELATIVA A LA GERENTE Y A LA DEPOSITARIA CONTENIDA EN LAS SECCIONES “*DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD GERENTE*” Y “*DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD DEPOSITARIA*” DEL PROSPECTO, HA SIDO PROVISTA POR LA GERENTE Y LA DEPOSITARIA, RESPECTIVAMENTE.

PARA UN ANÁLISIS DE CIERTOS FACTORES DE RIESGO QUE DEBEN SER TENIDOS EN CUENTA EN RELACIÓN CON LA INVERSIÓN EN LAS CUOTAPARTES, VÉASE LA SECCIÓN “*CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN*” EN EL PRESENTE PROSPECTO.

CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN

Antes de adoptar una decisión de inversión en las Cuotapartes, los compradores suscriptores deben considerar cuidadosamente, a la luz de su situación patrimonial y objetivos de inversión, los siguientes factores de riesgo y toda la restante información detallada en el presente Prospecto.

Riesgos relativos a la República Argentina

Las operaciones del Fondo se desarrollarán en Argentina, por lo cual su desempeño depende de las condiciones macroeconómicas y políticas en Argentina, incluyendo sobre todo los índices de inflación, cambios en la política de gobierno, inestabilidad social y otros sucesos políticos, económicos o internacionales que ocurran en Argentina o que la afecten de alguna manera. La economía argentina se ha caracterizado en las últimas décadas por un alto grado de inestabilidad y volatilidad, períodos de crecimiento bajo o negativo y niveles de inflación y devaluación altos y variables. La economía argentina, en general, y el desempeño del Fondo puede verse afectado por un número de factores posibles, entre los cuales se encuentran la eventual dificultad de Argentina para generar un sendero de crecimiento sostenido, los efectos de la inflación, la limitada capacidad de Argentina de obtener financiación, una baja en los precios internacionales de las principales exportaciones de productos primarios (“commodities”) argentinos, las fluctuaciones en el tipo de cambio de los competidores de Argentina, las decisiones del Gobierno en materia regulatoria (incluyendo, por ejemplo, modificaciones en el marco jurídico aplicable al mercado de capitales, así como las restricciones aplicadas al mercado cambiario) y la vulnerabilidad de la economía argentina a shocks externos. En consecuencia, una inversión en el Fondo asume el riesgo que, durante la vigencia del Fondo, las condiciones políticas, económicas y jurídicas (incluyendo las tributarias) de Argentina, se alteren de forma tal que se afecte la situación de los Inversiones Elegibles en los que ha invertido el Fondo, o inclusive del Fondo, y que, por ende, se reduzcan los rendimientos esperados del mismo.

Riesgos relativos al Fondo

Ausencia de determinación de Inversiones Elegibles e identificación de los Administradores Inmobiliarios

A la fecha del presente, el Fondo carece de Inversiones Elegibles individualizadas o preseleccionadas y tampoco cuenta inicialmente con la totalidad de los agentes contratados para la selección de las mismas. Ello implica que los interesados en participar en el Fondo no podrán analizar Inversiones Elegibles particulares previo a la suscripción de las Cuotapartes. En el mismo sentido, a la fecha del presente, el Fondo cuenta con un Administrador Inmobiliario designado para desempeñarse como tal, el Administrador Inmobiliario es IEB Real Estate S.A.S. Ello implica que los interesados en participar en el Fondo no podrán analizar su integridad, experiencia y solvencia antes de realizar su inversión. La Gerente podrá designar a uno o más Administradores Inmobiliarios en relación con las Inversiones Elegibles según lo considere conveniente. Una vez efectivizada una inversión, la Gerente deberá publicar un hecho relevante conforme lo dispuesto en el artículo 3° de la Sección I, Capítulo VI del Título V de las Normas de la CNV.

Obligaciones y activos limitados

Los pagos correspondientes a las Cuotapartes serán efectuados exclusivamente con el patrimonio del Fondo. Ni la Gerente ni la Depositaria serán patrimonialmente responsables por cualesquiera pagos que deban realizarse respecto de las Cuotapartes, ya que estas no representarán endeudamiento de la Gerente ni de la Depositaria. En consecuencia, si el patrimonio del Fondo no fuera suficiente para permitir efectuar los pagos correspondientes a las Cuotapartes, los bienes de la Gerente o de la Depositaria no estarán disponibles para cubrir dicha deficiencia.

Inexistencia de mercado secundario para la negociación de las Cuotapartes

Ni la Gerente ni la Depositaria ni ninguna otra persona estará obligada a desarrollar un mercado secundario para cualquier Cuotaparte. En consecuencia, no puede asegurarse que se desarrollará un mercado secundario o que, en el caso de desarrollarse, dicho mercado brindará a los cuotapartistas suficiente liquidez a su inversión.

Incumplimiento del requisito de dispersión

Desde su constitución y durante su vigencia, el Fondo deberá tener un mínimo de cinco cuotapartistas y ningún Cuotapartista podrá mantener directa o indirectamente una participación que exceda el 51% (cincuenta y uno por ciento) de los votos a que den derecho el total de las cuotapartes emitidas. En caso de incumplimiento de los requisitos de dispersión, la Gerente deberá informar dicha situación de manera inmediata a través de un hecho relevante en la AIF, y contará con un plazo de 6 (seis) meses para su regularización, vencido el cual podrá solicitar en forma fundada, ante la CNV, el otorgamiento de una prórroga por única vez e idéntico plazo. Transcurrido dicho plazo o la prórroga respectiva sin que se hubiera regularizado la situación, la Gerente deberá proceder a liquidar el Fondo. Consecuentemente, es posible que, por circunstancias ajenas a la Gerente y/o Depositaria, el requisito de dispersión se incumpla y que la Gerente no consiga regularizarlo en plazo. Ante tal circunstancia, la eventual liquidación anticipada del Fondo pudiera imposibilitar el cumplimiento del Plan de Inversión, generando pérdidas y/o una merma en las utilidades para los cuotapartistas.

Regulación impositiva aplicable al Fondo

El Fondo está sujeto a un régimen impositivo que, en el futuro, podría modificarse. En caso en que tales modificaciones consistan en el aumento de alcuotas y/o la creación de nuevos impuestos, el rendimiento de las Cuotapartes se vería afectado adversamente.

Endeudamiento del Fondo

La Gerente podrá solicitar préstamos, en nombre y representación del Fondo, para cubrir desajustes transitorios de caja y/o financiar la adquisición de activos que formarán parte del Fondo a cuyo fin estará facultada 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 descrita. Si bien en ningún caso podrán representar más del 80% (ochenta por ciento) del patrimonio neto del Fondo, considerando el último estado contable al momento de celebrarse la operación de crédito, es posible que los intereses cobrados bajo tales préstamos afecten el rendimiento del Fondo y, en caso de incumplimiento, que los intereses moratorios tengan efectos adversos sobre el patrimonio del Fondo. Aún más, en caso de mora del Fondo en el repago de tales endeudamientos, eventuales procesos de ejecución en su contra podrían asimismo tener efectos adversos sobre los bienes del Fondo e, indirectamente, afectar el rendimiento de los cotapartistas.

Disminución de la rentabilidad proyectada

La rentabilidad de muchas de las Inversiones Elegibles del Fondo dependerá de las condiciones de mercado imperantes. En tal sentido, si bien se evaluará respecto de cada Inmuebles Objetivo su rentabilidad proyectada, la misma podría verse modificada negativamente por factores tales como los descriptos a continuación:

- *Dependencia de la situación general de la Argentina:* El sector inmobiliario puede verse notoriamente afectado por la situación económica imperante en Argentina. Circunstancias tales como recesiones, desaceleración económica, fluctuaciones en el tipo de cambio, aumentos de la tasa de interés, entre otros, podrían afectar al sector y, consecuentemente, la rentabilidad de los Inmuebles Objetivo .
- *Precio de venta y locación de los inmuebles:* Los Inmuebles Objetivo serán seleccionados teniendo en consideración un precio de venta y/o locación para cada tipo de inmueble, el cual refleja una ganancia estimada para cada caso. En caso de que, por cualquier motivo, el precio de venta y/o locación efectivo de los Inmuebles Objetivo sea inferior al estimado, ello podría afectar su rentabilidad o, inclusive, generar pérdidas al Fondo.
- *Cambios en la oferta y demanda de inmuebles:* En caso de que la demanda de los Inmuebles Objetivo se vea disminuida o exista una sobreoferta de inmuebles localizados en la misma zona o que cuenten con características similares a los Inmuebles Objetivo, su precio de locación podría verse afectado, teniendo una incidencia negativa en el rendimiento de aquellos.
- *Cambio en el entorno:* Factores tales como la inseguridad, el aumento de impuestos locales, o la depreciación de los inmuebles en una zona determinada por otras razones podría afectar el precio de locación de los Inmuebles Objetivo.
- *Accesibilidad del crédito hipotecario:* Una mayor accesibilidad de crédito hipotecario en Argentina podría deprimir la demanda de inmuebles residenciales, pudiendo ello depreciar el precio de venta de los mismos y, en consecuencia, afectar la rentabilidad de los Inmuebles Objetivo.
- *Dificultad en la compra de moneda extranjera:* Históricamente el mercado inmobiliario se ha regido en moneda extranjera, siendo que una parte sustancial de las operaciones de compraventa de inmuebles se opera en Dólares Estadounidenses. En tal sentido la dificultad o imposibilidad de acceder a la compra de moneda extranjera puede deprimir la demanda de inmuebles, pudiendo ello depreciar el precio de venta de los mismos y, en consecuencia, afectar la rentabilidad de los Inmuebles Objetivo.
- *Incumplimiento de la contraparte pagadora:* Los eventuales compradores y/o locatarios de los Inmuebles Objetivo pueden incumplir sus obligaciones de acuerdo con lo estipulado en los contratos a ser suscriptos por la Gerente en representación del Fondo. Se intentará incluir cláusulas que mitiguen el riesgo con el fin de proteger los intereses del Fondo. En tal caso, la demora en recibir sus contraprestaciones y la posible necesidad de recomenzar el proceso de venta y/o locación de los Inmuebles Objetivo afectados ocasionará demoras y mayores gastos, lo cual podría afectar negativamente la situación del Fondo.

Vicios ocultos y evicción

En atención a que las Inversiones Elegibles tendrán por objeto inmuebles, estos últimos podrían presentar vicios ocultos que, sin perjuicio de la responsabilidad del transmitente, podrían afectar el rendimiento de tales Inversiones Elegibles y, en consecuencia, el rendimiento de las Cuotapartes. Asimismo, la contraparte de cada Inversión Elegible responderá por evicción, asegurando la existencia y legitimidad del derecho transmitido. Sin perjuicio de ello, de presentarse una turbación en tal derecho o reclamos de terceros, el patrimonio del Fondo y, asimismo, el eventual rendimiento de las Cuotapartes podrían verse afectados.

Limitada liquidez de los activos inmobiliarios

Los bienes inmuebles en la Argentina poseen una limitada liquidez, la cual se ve afectada en períodos de crisis económica, recesión, inestabilidad política o a consecuencia de decisiones gubernamentales tales como controles cambiarios y restricciones para la compra de moneda extranjera. Dado que las Inversiones Elegibles son de naturaleza inmobiliaria, cuando el Fondo resuelva desinvertir en un Inmueble Objetivo en particular o si el Fondo entra en liquidación, la necesidad de enajenar las Inversiones Elegibles, pudiera tender a disminuir el precio de los activos enajenados. Circunstancias tales como las enumeradas podrían afectar el rendimiento del Fondo, e inclusive representar pérdidas de capital para el mismo. Inclusive, en caso de imposibilidad de liquidar las Inversiones Elegibles en ocasión de la liquidación del Fondo, es posible que los cotapartistas reciban sus participaciones en especie, aún en condominio con otros cotapartistas.

Fluctuación en los precios del mercado inmobiliario

Los precios de los inmuebles en Argentina se encuentran sujetos a las variaciones que ocurran en las condiciones generales de la economía argentina y son susceptibles de sufrir severas fluctuaciones como consecuencia de esto. Una repentina alza en los precios de los inmuebles, si bien pudiera mejorar inicialmente el rendimiento de las Inversiones Elegibles, afectaría su liquidez. Por el contrario, una baja en los precios provocaría la pérdida de rentabilidad o, inclusive, de capital bajo las Inversiones Elegibles.

Regulación aplicable a la propiedad o locación de bienes inmuebles

El marco regulatorio aplicable al dominio o locación de bienes inmuebles podría variar en el futuro y, tal cambio, tener efectos adversos sobre el desarrollo y/o los precios del mercado inmobiliario argentino. A su vez, en la medida en que tales efectos tengan impacto en los Inmuebles Objetivo, el Fondo podría ver afectada su rentabilidad.

Riesgo de procesos y procedimientos legales.

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

Riesgo de diversificación

El patrimonio del Fondo estará invertido exclusivamente en la industria inmobiliaria y en Inmuebles Objetivo. De presentarse factores que afecten el mercado inmobiliario, el bajo rendimiento o las pérdidas de capital que pudiesen ocurrir, podrían tener un efecto relevante en el rendimiento del propio Fondo debido a su baja diversificación.

Conflicto de intereses

Existe la posibilidad de que el Fondo invierta en Inmuebles Objetivo en los cuales sean probables los conflictos de intereses. Por tal motivo, siempre que las Inversiones Elegibles y/o un Inmueble Objetivo tuvieran como contraparte a una persona jurídica accionista, controlada o controlante, directa o indirectamente, de la Gerente, la Depositaria o los Administradores Inmobiliarios, sus relacionadas, o vinculada a esta última en los términos del art. 33 de la Ley 19.550, previo a efectivizar la operación de inversión o desinversión, la Gerente y la Depositaria deberán, contando con dos tasaciones independientes y el dictamen favorable del Asesor Independiente, aprobar la operación a través de sus respectivos directorios verificando y haciendo constar que la misma se realiza en condiciones razonablemente adecuadas a las condiciones normales y habituales del mercado. En ningún caso la operación podrá realizarse a valores superiores a las dos tasaciones independientes.

Tanto el Asesor Independiente como los tasadores independientes serán seleccionados por la Sociedad Gerente, previo a cada operación, atendiendo a las características específicas de cada Inversión Elegible y/o Inmueble Objetivo, ponderando la experiencia y el prestigio de los Asesores y Tasadores disponibles en el mercado, así como la conveniencia económica de los presupuestos presentados.

Una vez aprobada la operación, la Gerente publicará un hecho relevante en AIF informando el activo en el cual se invertirá, el precio de adquisición y/o método de valuación, y los mecanismos tendientes a mitigar los riesgos derivados de dicha situación, asimismo procederá a publicar los informes de valuación independientes y el correspondiente al Asesor Independiente.

Inversión en estructuras jurídicas

De acuerdo con las previsiones del Reglamento, el Fondo podrá invertir en diversas estructuras jurídicas tales como fideicomisos o mediante la celebración de contratos asociativos. En este sentido, inicialmente, está previsto que el Fondo actúe como fiduciante, fideicomisario y único beneficiario en un fideicomiso de administración a constituirse una vez que el Fondo obtenga su aprobación e inscripción en la CNV. Dicho fideicomiso será un vehículo exclusivo que canalizará la administración inmobiliaria y crediticia del Fondo. Se denominará fideicomiso de administración "Renta y Crédito" (el "Fideicomiso de Renta y Crédito") y la sociedad IEB Real Estate S.A.S. ("IEB Real Estate" o el "Fiduciario") actuará inicialmente y salvo que sea reemplazada en un futuro, como fiduciario.

Sin perjuicio del deber de la Gerente de actuar con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios, existe la posibilidad de que las inversiones en tales estructuras jurídicas puedan no resultar exitosas, afectando la rentabilidad esperada del Fondo.

Celebración de contratos de locación, usufructo, leasing u otros

Sin perjuicio de que la Sociedad Gerente implementará procesos para la correcta selección, aprobación, monitoreo y cobranza de los contratos de locación, usufructo, leasing u otros que celebre, cuyos términos y condiciones serán determinados de acuerdo con las condiciones comerciales al momento de su celebración, existe el riesgo de que no se puedan cobrar efectivamente las cantidades pactadas en los respectivos contratos. Riesgo derivado de juicios de desalojo y otros. Existe la posibilidad de que, en caso de realizar juicios de desalojo, las sentencias sean favorables para los locatarios resultando afectada la capacidad de cobro de las locaciones. Adicionalmente, las autoridades correspondientes podrían implementar nuevas medidas de control de precio o protecciones en favor de los locatarios que afecten los retornos del Fondo.

Otorgamiento de créditos con destino a la adquisición o desarrollo de Inmuebles Objetivo

La Gerente podrá, previa designación de uno o más Administradores Inmobiliarios y por hasta un 50% del patrimonio del Fondo, otorgar créditos con destino a la adquisición y/o desarrollo de Inmuebles Objetivo, estos podrán o no ser parte del patrimonio del Fondo. Tales créditos se celebrarán conforme a las condiciones de mercado imperantes al momento de su celebración, sin perjuicio de observarse la política crediticia establecida para el Fondo. Sin perjuicio de las medidas de mitigación de la mora que pueda proponer cada Administrador Inmobiliario, es posible que, en un contexto económico desfavorable, entre otras circunstancias, la mora de los deudores bajo tales créditos sea más elevada de lo proyectado. En tal supuesto, el rendimiento del Fondo se vería afectado en forma negativa.

Inexistencia de manual de procedimiento para el cobro de los créditos y la gestión de la mora

A la fecha de aprobación del presente Prospecto, la Gerente carece de un manual de procedimiento relativo al cobro de los créditos. Si bien en el futuro la Gerente podría disponer la redacción de un manual de procedimientos, el hecho de que a la fecha el mismo no esté redactado implica que los procesos aplicados a la cobranza de los créditos y la gestión de la morosidad podría no ser homogéneos. Es posible que esta circunstancia genere una morosidad superior a la que existiría en caso de disponer de un manual para estandarizar la gestión de la cobranza y, en particular, de la mora, afectando en forma negativa el rendimiento del Fondo.

Sin perjuicio de ello, al momento de la constitución del Fideicomiso de Administración Renta y Crédito, se confeccionará un manual de otorgamiento de créditos el cual establecerá los procedimientos, requisitos, criterios, controles y responsabilidades aplicables al proceso integral de gestión crediticia. Tanto el fiduciario como el comité de inversiones del fideicomiso deberán dar acabado cumplimiento a las disposiciones del manual de otorgamiento de créditos.

Primer proyecto del Administrador Inmobiliario.

IEB Real Estate S.A.S. fue constituida con fecha 20 de enero de 2026. En consecuencia, las Inversiones Elegibles del Fondo constituirán los primeros proyectos inmobiliarios en los cuales intervendrá el Administrador Inmobiliario, careciendo éste de antecedentes operativos propios en la administración de activos inmobiliarios en el marco de fondos comunes de inversión o fuera de ellos.

Sin perjuicio de la experiencia y trayectoria que ostentan los miembros del equipo directivo de IEB Real Estate S.A.S. en el sector inmobiliario y en el mercado de capitales, la falta de historial operativo propio del Administrador Inmobiliario como entidad podría incidir negativamente en la identificación, selección, adquisición, administración y desinversión de las Inversiones Elegibles, así como en la ejecución del Plan de Inversión previsto en el presente Prospecto.

Dicha circunstancia podría derivar en una rentabilidad inferior a la esperada, en dificultades para cumplir con el Período de Adecuación en los plazos previstos, o incluso en pérdidas parciales o totales del capital invertido por los Cuotapartistas.

RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL FONDO

El siguiente resumen describe los términos y condiciones de las Cuotapartes del Fondo. La siguiente es solamente una breve reseña y debe leerse junto con el Reglamento.

Denominación	Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario REIT Ciclo Nova.
Monto de Emisión	El monto mínimo de emisión de cuotas partes bajo el Fondo será de V/N \$10.000.000.000 (Pesos diez mil millones) y el monto máximo de hasta V/N \$ 1.000.000.000.000.000.000 (Pesos un trillón).
Monto de emisión del primer tramo	El primer tramo de Cuotas partes del Fondo será por un monto mínimo de V/N \$10.000.000.000 (Pesos diez mil millones) y un monto máximo de hasta V/N \$ 100.000.000.000 (Pesos cien mil millones).
Moneda del Fondo	Pesos.
Sociedad Gerente y Organizador	Ciclo Nova Asset Management S.A. (anteriormente denominada IEB S.A.)
Sociedad Depositaria	Banco Comafi S.A.
Organizador de la Colocación	Invertir en Bolsa S.A.
Agentes Colocadores	Invertir en Bolsa S.A., Veta Capital S.A., Win Securities S.A., Allaria S.A., Invertir Online S.A.U. y Bull Markets Brokers S.A.
Administrador Inmobiliario	IEB Real Estate S.A.S.
Asesores legales	Tavarone Rovelli Salim Miani - Abogados
Auditores	Significan los contadores públicos independientes que, perteneciendo a Lisicki Litvin Auditores S.A., se encuentren inscritos en el Registro de Auditores Externos de la CNV.
Agente de Depósito Colectivo	Caja de Valores S.A.
Relaciones económicas y jurídicas entre los órganos del Fondo y los participantes	No existen entre la Gerente y la Depositaria otras relaciones económicas o jurídicas, distintas a las provenientes de la creación y funcionamiento del Fondo o de otros fondos similares.
Cuotas partes	El Fondo emitirá una única clase de cuotas partes de valor nominal \$ 1.000 (Pesos mil) cada una de ellas (las "Cuotas partes"). Las Cuotas partes serán emitidas únicamente en condominio, las cuales reconocerán derechos sobre el patrimonio del Fondo. La Gerente podrá disponer la emisión de Cuotas partes adicionales dentro del límite del Monto Máximo de Emisión.
Distribución de utilidades	Periodicamente, dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles de presentados ante la CNV los estados contables anuales, trimestrales o de ejercicio irregular auditados y, asimismo, aprobados por el órgano competente del Fondo, siempre que en tales estados contables hubiere utilidades realizadas y líquidas, la Gerente podrá, a su exclusivo criterio y observando el cumplimiento del Plan de Inversión, efectuar distribución de utilidades a los cuotas partistas. A tal efecto la Gerente deberá contar con dictamen favorable emitido por los Auditores y certificado por el consejo profesional correspondiente relativo a la existencia de tales utilidades líquidas y la procedencia de la distribución, debiendo el contador público encargado de dicha certificación encontrarse inscripto en el Registro de Auditores Externos del Organismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 17° del Capítulo III, del Título V de las Normas de la CNV. La distribución de utilidades no deberá alterar la consecución de los objetivos y políticas de inversión del Fondo. La resolución de directorio de la Gerente de distribuir utilidades deberá ser publicada en AIF. Resuelta la distribución, la Gerente deberá publicar un aviso en la AIF y publicará en los sistemas de información de los mercados donde listen o se negocien las Cuotas partes, con una anticipación no menor a 5 (cinco) Días Hábiles, indicando el monto a distribuir en tal concepto y la fecha de pago de las mismas. En tal ocasión, todo cuotas partista tendrá derecho a percibir, a través de Caja de Valores S.A., un monto equivalente al porcentaje de las utilidades a cobrar que representa su participación sobre el total de Cuotas partes emitidas. Los excedentes no distribuidos a los cuotas partistas serán reinvertidos por la Gerente o bien utilizados para el pago de gastos del Fondo.
Amortizaciones y utilidades	Una vez iniciada la liquidación del Fondo y, luego de cancelados los pasivos, el remanente, si lo hubiere, neto de gastos, impuestos y costos, se distribuirá a los cuotas partistas en concepto de amortización y, en su caso, utilidades, todo ello en la fecha que a su exclusivo criterio determine la Gerente.
Pagos bajo las Cuotas partes	Las distribuciones de utilidades y amortizaciones a los cuotas partistas serán efectuadas en Pesos. En los supuestos contemplados en los puntos (a) y (e) del Artículo XVIII, inciso 3, del Reglamento, la Gerente procederá a efectuar los pagos de amortizaciones a los cuotas partistas en especie con bienes que integren

el patrimonio del Fondo. Ningún cuotapartista podrá solicitar el adelanto de las fechas de reembolso del capital de las Cuotapartes ni la distribución de utilidades.

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 la Gerente o la Depositaria otorgan, con su propio patrimonio, garantía alguna de rentabilidad y/o recupero del capital invertido por los cuotapartistas.

Disponibilidades	El Fondo mantendrá sumas líquidas disponibles exclusivamente a los efectos de solventar el pago de honorarios, gastos, impuestos y otros costos. A los efectos del depósito de las disponibilidades del Fondo, la Depositaria mantendrá ciertas cuentas a nombre del Fondo y a la orden de la Depositaria en entidades financieras locales, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento (las “ <u>Cuentas del Fondo</u> ”).
Inversiones Transitorias	De acuerdo con lo establecido en el Reglamento, las sumas líquidas disponibles que, a juicio de la Gerente, no resulten necesarias inmediatamente para solventar gastos, costos y demás obligaciones establecidas en el Reglamento, las cuales en ningún caso podrán exceder del veinticinco por ciento (25%) del patrimonio neto del Fondo -excepto durante el período de adecuación, podrán ser invertidas hasta el cien por ciento (100%) de dichas sumas líquidas en: (a) Fondos Comunes de Inversión “money market” y (b) otros activos, cuyas características y riesgo sean compatibles con los requerimientos de liquidez, los objetivos del Fondo y su plan y cronograma de inversión; tales como: (i) cuentas a la vista remuneradas en entidades financieras debidamente autorizadas distintas de la Sociedad Depositaria; (ii) operaciones de plazo fijo en entidades financieras debidamente autorizadas distintas la Sociedad Depositaria; (iii) Títulos Públicos emitidos por el gobierno nacional y/o gobiernos provinciales y/o municipales, Letras del Tesoro y títulos emitidos por otros entes, u organismos, descentralizados o autárquicos, incluyendo letras y notas emitidas por el BCRA, pertenecientes al sector público, cumpliendo en su caso con las reglamentaciones pertinentes; (iv) Obligaciones Negociables con Oferta Pública; (v) Valores Representativos de Deuda de Fideicomisos Financieros con Oferta Pública; (vi) Operaciones colocadoras de caución y pase bursátil; (vii) Instrumentos avalados por entidades de garantía; (viii) Cédulas y letras hipotecarias; (ix) Valores de corto plazo y pagarés emitidos de acuerdo con las Normas CNV; y (x) Cheques de pago diferido y letras de cambio, negociables o no en mercados autorizados por la CNV. Los fondos comunes de inversión aludidos deberán ser administrados por sociedades gerentes diferentes de la Gerente.
Precio de suscripción	Cada cuotaparte se suscribirá a \$1.000.
Monto mínimo y máximo de suscripción.	El monto de suscripción para las Cuotapartes no podrá ser inferior a \$ 1.000 (Pesos mil) no teniendo un monto máximo de suscripción.
Moneda de integración	En la Moneda del Fondo.
Denominación mínima y unidad mínima de negociación	Las Cuotapartes tendrán un valor nominal unitario 1 (uno), una unidad mínima de negociación de 1 (uno) y múltiplos de 1 (uno).
Período de Colocación	Es el período durante el cual se colocarán por oferta pública las Cuotapartes, conformándose por un período de difusión de la colocación de al menos 1 (un) Día Hábil (en adelante, el “ <u>Período de Difusión</u> ”) y un período de subasta pública de al menos 1 (un) Día Hábil bajo la modalidad “abierta” (en adelante, el “ <u>Período de Subasta</u> ”), en el cual se recibirán las solicitudes de suscripción de las Cuotapartes (en adelante, las “ <u>Solicitudes de Suscripción</u> ”), las que revestirán el carácter de vinculantes. Una vez vencido el Período de Subasta no se recibirán más Solicitudes de Suscripción.
Fecha de Integración, Liquidación y Emisión.	Significa la fecha en la cual se integrarán las Cuotapartes, se liquidará el producido de la colocación y se procederá a su emisión, todo ello dentro de los 3 (tres) Días Hábiles de finalizado el Período de Subasta.
Ámbito de negociación	Se ha solicitado autorización para el listado y/o negociación de las Cuotapartes en BYMA pudiendo solicitarse autorización para el listado y/o negociación en otros Mercados.
Plan de Inversión. Objetivo de Inversión	El Fondo tendrá por objeto la apreciación del valor del patrimonio del Fondo, principalmente mediante la obtención de renta a partir de la realización de Inversiones Elegibles en Inmuebles Objetivo, como así también por el otorgamiento de créditos con destino a la adquisición y/o desarrollo de Inmuebles Objetivo, que podrán ser o no parte del patrimonio del Fondo, comprometiéndose las Partes a realizar sus mejores esfuerzos conforme las pautas descriptas en el Plan de Inversión que obra en el presente Prospecto.
Inversiones Elegibles	A fin de cumplir el objeto del Fondo, la Gerente invertirá entre el 75% y el 100% del patrimonio del Fondo en los siguientes activos (las “ <u>Inversiones Elegibles</u> ”):

- (i) participación como fiduciante, beneficiario y/o fideicomisario de fideicomisos ordinarios, financieros, de administración o de cualquier otra naturaleza, con o sin oferta pública, cuyo objeto sea la actividad inmobiliaria con destino a renta en Inmuebles Objetivo, incluyendo aquellos en los que la Sociedad Gerente y/o su grupo económico sean parte;
- (ii) obligaciones negociables, valores representativos de deuda de corto plazo, cheques de pago diferido, pagarés bursátiles u otros títulos de deuda del sector privado, incluyendo la Sociedad Gerente y/o su grupo económico, con o sin oferta pública, cuyo destino de fondos prevea su aplicación exclusiva para el desarrollo de la actividad inmobiliaria con destino a renta en Inmuebles Objetivo;
- (iii) participaciones en sociedades sin oferta pública cuyo objeto exclusivo sea la actividad inmobiliaria con destino a renta en Inmuebles Objetivo;
- (iv) derechos reales sobre Inmuebles Objetivo;
- (v) derechos personales relacionados con inmuebles, que sirvan de título para la adquisición de derechos reales, o que permitan el aprovechamiento económico de un inmueble, tales como contratos de locación, leasing u otros;
- (vi) participación en contratos asociativos (Cap. 16, Tít. IV, Libro Tercero del Código Civil y Comercial de la Nación) con terceros para el desarrollo de la actividad inmobiliaria con destino a renta en Inmuebles Objetivo;
- (vii) otorgamiento de créditos en favor de personas humanas, personas jurídicas, fideicomisos y/o otros vehículos de inversión cuyo destino de fondos sea la adquisición de inmuebles o el desarrollo de la actividad inmobiliaria con destino a renta en Inmuebles Objetivo, sin exceder en su conjunto el 50% del patrimonio del Fondo.

A los efectos de la realización de las inversiones en Inversiones Elegibles, el Fondo (mediante la actuación de la Gerente y/o la Depositaria, según corresponda), tendrá plena capacidad para celebrar cualquier acto jurídico que sea necesario o conveniente para la ejecución del objeto del Fondo, sin más limitaciones que las que se sigan de disposiciones legales de aplicación general, el Prospecto o el Reglamento.

Período de adecuación

Sin perjuicio de que al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del patrimonio del Fondo deberá estar invertido en Inversiones Elegibles, el Fondo tendrá un plazo de adecuación desde su constitución para adecuarse a dicho porcentaje. Ante cada emisión de un tramo, el Fondo tendrá un período de adecuación (a) 12 meses desde la fecha de emisión correspondiente al nuevo tramo para alcanzar el 33% del haber del Fondo correspondiente al tramo emitido invertido en Inmuebles Objetivo a través de Inversiones Elegibles; (b) 18 meses desde la fecha de emisión correspondiente al nuevo tramo para alcanzar un 66 % del haber del Fondo correspondiente al tramo emitido invertido en Inmuebles Objetivo a través de Inversiones Elegibles; y (c) 24 meses desde la fecha de emisión correspondiente al nuevo tramo para alcanzar un al menos, un 75 % del haber del Fondo correspondiente al tramo emitido invertido en Inmuebles Objetivo a través de Inversiones Elegibles. La Sociedad Gerente podrá por única vez modificar el cronograma indicado, determinando un plazo adicional igual o menor a 6 meses para cada una de las etapas antes referidas, lo que deberá ser informado mediante el acceso Hecho Relevante de la AIF.

Plazo de duración del Fondo.

La duración del Fondo será de 10 (diez) años desde la Fecha de Emisión e Integración del primer tramo suscripción.

La Gerente podrá, pero no estará obligada a, someter a consideración de una Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas, al menos un (1) año antes de la expiración del plazo de vigencia del Fondo, la posibilidad de prorrogar dicho plazo de vigencia por un plazo adicional que será propuesto por la Gerente, que deberá estar fundado así como también los motivos y conveniencia de prorrogar el plazo de vigencia del Fondo, según lo previsto en el Reglamento.

Calificación de riesgo

Las Cuotapartistas han sido calificadas como FI4(arg) perspectiva Estable por FIX SCR S.A., conforme se desprende del informe de calificación de fecha 02 de junio de 2026. **FI4(arg)**: Fondos que demuestran, en la opinión de FIX, débiles estándares para cumplir en el largo plazo con los objetivos de inversión del Fondo, considerando la capacidad de gestión de la Administradora y las características del Fondo. Para mayor información véase la sección “Calificación de Riesgo” en el Prospecto.

Derechos de voto

Los Cuotapartistas tendrán derecho a un (1) voto por cada Cuotaparte. Los directores, síndicos, gerentes y demás empleados de la Gerente y de la Depositaria no podrán representar a los Cuotapartistas en las asambleas de Cuotapartistas. Salvo disposición en contrario en las Normas de CNV o el Reglamento, las asambleas de Cuotapartistas requerirán el quorum y los votos determinados en el art. 243 y 244 de la Ley N°19.550, según se trate de asambleas ordinarias o extraordinarias.

Forma	Las Cuotapartes estarán representadas por un certificado global permanente depositado en Caja de Valores S.A. (“ <u>CVSA</u> ”). Los Cuotapartistas renuncian al derecho a exigir la entrega de láminas individuales. Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo, conforme al Régimen para la Compra de Títulos Valores Privados, Ley N° 20.643, encontrándose habilitada la CVSA para cobrar aranceles a los depositantes, que éstos podrán trasladar a los cuotapartistas. En ocasión de la emisión de nuevos tramos, se reemplazarán los certificados globales.
Normativa aplicable para la suscripción e integración de las Cuotapartes con fondos provenientes del exterior	Para un análisis del régimen cambiario aplicable al ingreso de divisas para la suscripción de las Cuotapartes, se sugiere a los inversores consultar con sus asesores legales y dar una lectura al texto ordenado de “Exterior y Cambios” del BCRA, a cuyo efecto los interesados podrán consultar los sitios web www.infoleg.gov.ar y www.bcr.gov.ar .
Normativa aplicable en materia de prevención del lavado de activos y el financiamiento del terrorismo	Para un análisis del régimen aplicable a la prevención del lavado de dinero y financiamiento del terrorismo, se sugiere a los inversores consultar con sus asesores legales y dar una lectura a la Ley N° 25.246 y sus modificatorias y complementarias, el art. 41 quinquies y el Título XIII, Libro Segundo del Código Penal relativos al delito contra el orden económico y financiero, y sus respectivas normas reglamentarias, complementarias y modificatorias, las Resoluciones de la UIF y el Título XI de las Normas de la CNV (N.T. 2013 y mod), a cuyo efecto los interesados podrán consultar los sitios web www.infoleg.gov.ar y www.argentina.gob.ar/cnv . La Gerente y la Depositaria en su calidad de sujetos obligados bajo la Ley N° 25.246, cumplen con la normativa de prevención del lavado de dinero y financiamiento del terrorismo.

DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD GERENTE

Ciclo Nova Asset Management S.A. (anteriormente denominada IEB S.A.) (“Ciclo Nova” o la “Gerente”), CUIT 33-71564646-9, es agente de administración de productos de inversión colectiva FCI registrado bajo la matrícula 58 de CNV. Su sede social está sita en Av. Del Libertador 498, piso 12, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, su teléfono es (+54 11) 5032-2863, su sitio web www.grupoieb.com.ar/fondos-de-inversion/ y su correo electrónico es compliance@iebfondos.com.ar

Ciclo Nova es una sociedad anónima, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a cargo de la Inspección General de Justicia el 25 de agosto de 2016 bajo el N° 15783 del libro 80 de Sociedades por Acciones. Su cambio de denominación a la fecha del Prospecto se encuentra en trámite de inscripción.

Historia

Ciclo Nova nace en agosto de 2016 con el fin de dedicarse a la gestión de Fondos Comunes de Inversión destinados tanto a clientes personas humanas como jurídicas. Con la creación de Ciclo Nova, el Grupo IEB incursiona en la gestión de activos completando su ya amplia y variada oferta de productos financieros. El 10 de mayo de 2018, Ciclo Nova recibe autorización para comenzar a operar sus primeros dos fondos, IEB Ahorro Plus e IEB Retorno Total culminando el año con un total de \$432,7 millones de pesos bajo administración. Para ese entonces Invertir en Bolsa S.A., la ALYC del Grupo IEB, ya se encontraba funcionando como agente de colocación y distribución integral de fondos comunes de inversión desde el año 2017, comercializando fondos de varias gestoras.

A pesar de un contexto económico desafiante, 2019 marca un año de importante crecimiento de Ciclo Nova Asset Management S.A. (anteriormente denominada IEB S.A.) tanto en términos de fondos comunes bajo administración como en total de activos gestionados. Es así que durante dicho ejercicio, Ciclo Nova Asset Management S.A. (anteriormente denominada IEB S.A.) recibió por parte de CNV, autorización para lanzar cuatro nuevos fondos: IEB Multiestrategia, IEB Value, IEB Renta Fija e IEB Renta Fija Dólar. De esta manera la compañía incursionó en los segmentos de Renta Variable y Renta Fija Latinoamericana, culminando el año 2019 con un total de \$2.657 millones de pesos bajo administración, marcando un crecimiento significativo respecto a 2018.

Ciclo Nova siguió sumando productos a su familia de fondos, durante el año 2020 incorporó el IEB Ahorro (Fondo de Money Market) y el IEB Fondo Común de Inversión Abierto Pyme, logrando finalizar el año 2020 con un fuerte crecimiento a nivel de activos gestionados, los cuales ascendieron a \$6.180 millones de pesos. Asimismo, en el año 2022 se lanzaron los fondos: IEB Renta Fija Dólar 2, IEB Multiestrategia II, IEB Multiestrategia III, IEB Multiestrategia IV e IEB Multiestrategia V.

En el transcurso del año 2023, los activos bajo administración de Ciclo Nova se sextuplicaron, pasando de \$25.000 millones a fines de 2022 a \$151.000 millones. Los fondos más dinámicos fueron el IEB Fondo Común de Inversión Abierto PYME que multiplicó sus activos bajo administración por veinte, pasando de sólo \$334 millones a fines de 2022 a \$7.236 millones a fines de 2023, el IEB Ahorro que creció un 509% y el IEB Renta Fija (Dollar Linked) que incrementó sus activos en un 330%. Otro hito muy significativo del año 2023 fue el lanzamiento del primer fondo común de inversión cerrado inmobiliario de la compañía, el FCICI Puerto Nizuc, que logró recaudar \$10.000 millones en el mes de octubre.

Durante el ejercicio 2025, en lo que respecta a los fondos administrados por Ciclo Nova Asset Management S.A. (anteriormente denominada IEB S.A.), la compañía no estuvo exenta del bajo crecimiento de la industria. El AUM de los fondos abiertos aumento 81.635 millones de pesos, equivalente a un 26.1% nominal que significó una caída del 3.9% real. Al igual que en la industria, el crecimiento de AUM vino principalmente dado por el fondo Money Market en dólares que aumentó \$ 66.700 millones. Al sumar el fondo cerrado de la compañía, PNIZF, el crecimiento real de los activos bajo administración de la compañía es de un 2.1% compensando la caída en los fondos abiertos y ubicándonos en niveles promedio de la industria. Fue fundamental para esto, la ampliación de dicho fondo realizada en abril 2025 donde varios clientes ampliaron su inversión en dicho proyecto y también sumamos inversores nuevos ratificando el atractivo del producto. Por último, en términos de market share la compañía obtuvo una leve mejora pasando del 0.57% de la industria al 0.60% en 2025.

En cuanto a la estrategia comercial, durante el mes de febrero de 2026 los Sres. Accionistas en Asamblea General Extraordinaria resolvieron el cambio de denominación de la compañía, pasando a llamarse “Ciclo Nova Asset Management”. Dicho cambio de denominación tiene como fin alinear el nombre legal de la Sociedad con la estrategia comercial y de posicionamiento prevista para el ejercicio 2026 y subsiguientes. Este cambio de denominación se inscribió en la Inspección General de Justicia el 6 de mayo de 2026, bajo el número 7802 del Libro 126 del Registro de Sociedades por Acciones. Asimismo, el cambio de denominación social fue registrado en el Registro Público de Agentes de la CNV el 27 de mayo de 2026 mediante disposición DI-2026-206-APN-GAYM#CNV.

A continuación, una breve descripción del crecimiento de cada uno de los fondos comunes de inversión administrados por Ciclo Nova:

IEB Renta Fija

IEB Renta Fija es un fondo común de inversión dentro de la categoría de los denominados “Dólar Linked”. El objetivo principal del fondo es brindar cobertura cambiaria tomando como referencia el tipo de cambio oficial A3500 mediante la conformación de un portafolio diversificado de instrumentos “Dólar Linked” o instrumentos en pesos con cobertura cambiaria a través de contratos de futuro. Durante 2025 este fondo continuó rompiendo record en AUM alcanzando los 60.365 millones el último día del año. La volatilidad en el tipo de cambio jugó un papel importante en el asset class siendo demandado por su estrategia de cobertura cambiaria.

IEB Ahorro Plus

IEB Ahorro Plus era un fondo común de inversión dentro de la categoría de los denominados "T+1" que durante 2025 fue reconvertido a un

fondo T0 con el objetivo de inversión de lograr un rendimiento mayor al de un money market con una volatilidad acotada. A fin de cumplir con dicho objetivo, el fondo invierte en instrumentos a devengamiento compuestos por plazos fijos, fondos money market, fideicomisos financieros, cheques de pago diferidos y pagares de empresas con calificación AA+ o mejor. El fondo IEB AHORRO PLUS culminó el año 2025 con activos bajo administración por un total de \$11.369 millones con un crecimiento de 60% frente a fines de 2024.

IEB Ahorro

El fondo IEB Ahorro es un fondo común de inversión dentro de la categoría de los denominados “Money Market”. El objetivo del mismo es brindar rentabilidad en pesos con liquidez inmediata. Para cumplir con dicho objetivo el fondo invierte en una cartera diversificada de plazos fijos tradicionales, plazos fijos precancelables, cauciones bursátiles y pases. El Fondo IEB Ahorro culminó 2025 con un patrimonio de \$69.802 millones, creciendo un 62.1% su base de activos respecto a fines de 2024.

IEB Multiestrategia

IEB Multiestrategia es un fondo común dentro de la categoría de Renta Fija y la subcategoría CER. Su principal objetivo es brindar cobertura inflacionaria mediante la inversión en un portafolio diversificado de instrumentos de renta fija que ajustan su valor según la evolución del índice CER. El mismo puede invertir tanto en títulos soberanos CER como subsoberanos y corporativos UVA. Con el éxito del gobierno en reducir la inflación este tipo de fondos continuó perdiendo “momentum”, razón por la cuál terminó el 2025 con un patrimonio de \$766.5 millones.

IEB Renta Fija Dólar

IEB Renta Fija Dólar es un fondo de Renta Fija denominado en dólares estadounidenses dentro del llamado subgrupo “Fondos Latam”. El objetivo del fondo es la preservación del capital en términos de dólares y con ese propósito invierte en una cartera diversificada de instrumentos de renta fija soberana y corporativa de Brasil, Chile y Uruguay con calificación de "Grado de inversión" a nivel global, como así también bonos del tesoro americano y hasta un 20% de instrumentos corporativos argentinos denominado en dólares con calificación de "Grado de inversión" a nivel local. Este fondo aumentó un 56% en dólares durante 2025 alcanzando un AUM de USD 13,8 millones.

IEB Renta Fija Dólar 2

IEB Renta Fija Dólar II es un fondo de Renta Fija denominado en dólares estadounidenses dentro del denominado subgrupo "USD T+1". El objetivo del fondo es la preservación del capital en términos de dólares y con ese propósito invierte en una cartera diversificada de instrumentos de renta fija soberana y corporativa argentinos de corta duración. Este fondo cuenta con activos por US\$1,3 millones al cierre de año.

IEB Fondo Común de Inversión Abierto Pyme

IEB Abierto Pymes es un fondo que se encuadra dentro de la normativa especial de fondos PYMEs de CNV. El objetivo primordial de este vehículo de inversión es canalizar el ahorro privado al financiamiento de pequeñas y medianas empresas. Con este objetivo en mente, el fondo invierte en una cartera diversificada de cheques de pago diferido avalados por SGR, Obligaciones Negociables PYME y Fideicomisos Financieros PYME. El fondo culminó 2025 alcanzando un patrimonio de \$17.939 millones.

IEB Value

El fondo IEB VALUE tiene como objetivo invertir en instrumentos de renta variable de emisores argentinos utilizando como benchmark el índice Rofex 20. Al cierre de 2025 su patrimonio es de \$8.100 millones.

IEB Multiestrategia II

IEB Multiestrategia es un fondo común dentro de la categoría de Renta Fija. Este es un fondo de manejo discrecional cuyo objetivo es maximizar la rentabilidad en pesos invirtiendo en títulos públicos o privados de diversa duración y con distintos tipos de ajuste. El fondo volvió a administrar activos durante 2025 finalizando con un patrimonio de \$3.444 millones.

IEB Multiestrategia III

IEB Multiestrategia III es un fondo común de inversión dentro de la categoría de Renta Fija con manejo discrecional. Durante 2024 su principal objetivo fue brindar cobertura cambiaria mediante la inversión en un portafolio diversificado de instrumentos de renta fija que ajustan su valor según la evolución del tipo de cambio A3500. Durante 2025 dicho objetivo fue modificado pasando a ser un fondo de renta fija de manejo discrecional cuyo objetivo es maximizar la rentabilidad en pesos invirtiendo en títulos públicos o privados de diversa duración y con distintos tipos de ajuste.

IEB Multiestrategia IV

IEB Multiestrategia IV es un fondo común de inversión dentro de la categoría de Renta Fija. Este es un fondo de manejo discrecional cuyo objetivo es maximizar la rentabilidad en pesos invirtiendo en títulos públicos o privados de diversa duración y con distintos tipos de ajuste. IEB Multiestrategia IV ha alcanzado un patrimonio de \$3.842 millones al cierre de 2025.

IEB Multiestrategia V

IEB Multiestrategia V es un fondo común de inversión que encuadra en la categoría de Renta Fija, perteneciendo a la subcategoría de los denominados “Lecaps T+0”. Este es un fondo que tiene como objetivo maximizar la rentabilidad en pesos invirtiendo en títulos públicos,

específicamente en letras y bonos a tasa fija en pesos, de diversa duración y con la particularidad de contar con la liquidez el mismo día en el que el cuotapartista solicita el rescate. Durante el 2025 la gran volatilidad de tasas perjudicó a esta categoría de fondo sufriendo rescates, sin embargo somos optimistas para el asset class de cara a 2026.

IEB Retorno Total

El fondo IEB RETORNO TOTAL mantuvo su objetivo de inversión de ofrecer a los clientes un vehículo que busque aprovechar las mejores oportunidades de inversión disponibles sin estar ligado a ningún benchmark o índice de referencia. IEB Retorno Total alcanzó un patrimonio a fines de 2025 de \$40.137 millones lo que implicó un crecimiento del 52%.

IEB Retorno Total II

El fondo IEB Retorno Total II mantuvo su objetivo de inversión de ofrecer a los clientes un vehículo que busque aprovechar las mejores oportunidades de inversión disponibles sin estar ligado a ningún benchmark o índice de referencia. IEB Retorno Total II fue desafectado a finales de 2025.

IEB Retorno Total III

El fondo IEB Retorno Total III mantuvo su objetivo de inversión de ofrecer a los clientes un vehículo que busque aprovechar las mejores oportunidades de inversión disponibles sin estar ligado a ningún benchmark o índice de referencia. IEB Retorno Total III fue desafectado a finales de 2025.

IEB Estratégico

IEB Estratégico es un fondo de Renta Fija denominado en dólares estadounidenses. El objetivo del fondo es la apreciación de capital a largo plazo a través de instrumentos de renta fija. El fondo invierte principalmente en una cartera diversificada de obligaciones negociables de compañías argentinas con buena calificación crediticia. También puede invertir en títulos públicos y subsoberanos denominados en dólares estadounidenses. Este fondo finalizó el año con \$19.935 millones bajo administración con un crecimiento del 42.4%.

IEB Estratégico II

IEB Estratégico II es un fondo de Renta Fija denominado en dólares estadounidenses. El objetivo del fondo es la apreciación de capital a largo plazo. El fondo fue lanzado en septiembre de 2025 y finalizó el año con un AUM de \$17.199 millones. Es un fondo total return en dólares que busca rendir más que un t Bill estadounidense con volatilidad acotada pudiendo invertir en un abanico amplio de activos que incluye títulos de renta fija en pesos y dólares, acciones, y también cedears e instrumentos globales dentro de los límites del reglamento de gestión. Es un fondo único en la industria que será insignia dentro de la compañía.

IEB Estructurado I

IEB Estructurado es un fondo común dentro de la categoría de Renta Fija. Este es un fondo de manejo discrecional cuyo objetivo es maximizar la rentabilidad en pesos invirtiendo en títulos públicos o privados de diversa duración y con distintos tipos de ajuste. IEB Estructurado ha alcanzado un patrimonio de \$10.486 millones al cierre de 2025.

IEB Estructurado II

IEB Estructurado II es un fondo común dentro de la categoría de Renta Fija. Este es un fondo de manejo discrecional cuyo objetivo es maximizar la rentabilidad en pesos invirtiendo en títulos públicos o privados de diversa duración y con distintos tipos de ajuste. IEB Estructurado ha alcanzado un patrimonio de \$10.486 millones al cierre de 2025.

IEB Estructurado III

IEB Estructurado III es un fondo común dentro de la categoría de Renta Fija. Este es un fondo de manejo discrecional cuyo objetivo es maximizar la rentabilidad en pesos invirtiendo en títulos públicos o privados de diversa duración y con distintos tipos de ajuste. IEB Estructurado ha alcanzado un patrimonio de \$3.055 millones al cierre de 2025.

IEB Estructurado IV

IEB Estructurado IV es un fondo común dentro de la categoría de Renta Fija. Este es un fondo de manejo discrecional cuyo objetivo es maximizar la rentabilidad en pesos invirtiendo en títulos públicos o privados de diversa duración y con distintos tipos de ajuste. IEB Estructurado IV ha alcanzado un patrimonio de \$16.053 millones al cierre de 2025 con un crecimiento del 416.6%.

IEB Corto Plazo Dólar

El fondo IEB Corto Plazo Dólar es un fondo común de inversión dentro de la categoría de los denominados "Money Market USD". El objetivo del mismo es brindar rentabilidad en dólares con liquidez inmediata. Para cumplir con dicho objetivo el fondo invierte en una cartera diversificada de plazos fijos tradicionales, plazos fijos precancelables, cauciones bursátiles y pases. El Fondo IEB Corto Plazo Dólar es un fondo lanzado el 1 de enero de 2025 y finalizó el año con un patrimonio bajo administración de \$66.700 millones, siendo uno de los fondos insignia de la compañía en este año tan volátil.

IEB Estratégico II

El fondo IEB Estratégico II, lanzado en agosto de 2025, es un fondo común de inversión dentro de la categoría de Renta Mixta. Representa una estrategia dinámica de inversión, diseñada para adaptarse a los distintos momentos de la economía, con inteligencia y precisión.

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Puerto Nizuc

El 16 de octubre del 2023 fue lanzado este fondo cerrado inmobiliario, que es el primer FCI de este tipo administrado por Ciclo Nova Asset Management S.A. (anteriormente denominada IEB S.A.), cuya colocación finalizó exitosamente recaudando \$10.000 millones. En atención a la excelente recepción del público inversor respecto de las cuotas partes del Fondo y a las buenas perspectivas del emprendimiento urbanístico "Puerto Nizuc", la Asamblea de Cuotapartistas aprobó la ampliación del monto de emisión del Fondo hasta V/N \$30.000.000.000. La colocación se llevó a cabo en el mes de abril de 2025, obteniendo la suscripción de cuotas partes por V/N \$17.527.023.123.

Órgano de administración, fiscalización y gerentes

La composición del órgano de administración, el órgano de fiscalización y los gerentes de IEB puede ser consultada en la página web de la CNV –www.argentina.gob.ar/cnv/- bajo "Registros Públicos", "Agentes de productos de inversión colectiva", luego utilizando el buscador, "IEB S.A.", "Ver más", "Información societaria", "Nóminas", "Nómina de Autoridades".

Estados contables

La información contable de IEB puede ser consultada en la página web de la CNV –www.argentina.gob.ar/cnv/- bajo "Registros Públicos", "Agentes de productos de inversión colectiva", luego utilizando el buscador, "IEB S.A.", "Ver más", "Información financiera".

DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD DEPOSITARIA

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

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

Su incursión en el sector financiero minorista se produjo en 1996 mediante la adquisición del 75% de Banco del Tucumán S.A., un banco provincial con 21 sucursales, complementado en 1998 con la compra y absorción de Banco San Miguel del Tucumán S.A. Estas adquisiciones le permitieron a Banco Comafi comenzar a brindar diversos servicios financieros a más de 50.000 clientes provinciales, además de convertirse en el agente financiero de la provincia de Tucumán y de la Municipalidad de la ciudad de San Miguel de Tucumán. En mayo de 2006 el Banco vendió a Banco Macro S.A. la totalidad de su paquete accionario mayoritario en Banco del Tucumán S.A. Durante la misma década, además de la expansión en el negocio minorista en la Ciudad de Buenos Aires y área metropolitana, el Banco se afianzó en otros negocios específicos que aparecieron en el mercado, como la estructuración y oferta global de los Programas de Propiedad Participada de YPF S.A, Central Puerto S.A, Empresa de Energía Río Negro S.A., Central Costanera S.A, Telefónica de Argentina S.A. y Telecom Argentina S.A., que involucraron la venta del 10% de los respectivos paquetes accionarios de titularidad de los empleados de estas compañías.

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

Así, en agosto de 2002, Banco Comafi realizó una fuerte expansión al asumir una porción importante de sucursales, empleados y depósitos de Scotiabank Inverlat S.A. (“Scotiabank”), una subsidiaria argentina de Banco de Nova Scotia (Canadá). Ello se consumó a través de la transferencia del 65% de los depósitos a la vista y reprogramados que pertenecían a Scotiabank a favor de Banco Comafi, y una cantidad equivalente de activos de Scotiabank a los efectos de compensar a Comafi por los pasivos asumidos. Como resultado de la transferencia aludida, Banco Comafi sumó 55 sucursales (en su mayoría situadas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Gran Buenos Aires) y una gran cantidad de clientes provenientes de los segmentos minorista y mayorista de Scotiabank. A partir de dicha adquisición, Banco Comafi comenzó a recorrer una etapa de relanzamiento comercial dirigida al mercado minorista, con la apertura de sucursales en el área metropolitana de Buenos Aires y en las principales ciudades del interior del país.

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

Esta estrategia se complementó a partir de 2004 a través del inicio en la financiación de operaciones de leasing desarrolladas hoy por TCC Leasing S.A., una compañía afiliada de Banco Comafi. En la actualidad, Banco Comafi es el líder del mercado argentino de leasing. Banco Comafi cuenta además con una vasta experiencia en la prestación de servicios fiduciarios acumulada a partir de su desempeño como fiduciario y administrador de la mayor parte de las entidades financieras liquidadas por el BCRA desde el año 1997 al presente. A ese fin, cuenta con una estructura especialmente afectada como unidad de negocios a la administración integral de patrimonios de afectación. Junto al desempeño de esas funciones también ha intervenido activamente en el asesoramiento, puesta en marcha y colocación de productos securitizados a través de oferta pública, proceso en el que interviene el propio Banco, o ha intervenido su controlada Comafi Fiduciario Financiero S.A. que a tal fin cuentan con las aprobaciones regulatorias de la CNV y las restantes reparticiones con competencia en la materia, incluyendo el BCRA en relación con Banco Comafi.

En febrero de 2009 Banco Comafi adquirió de la Sucursal de Citibank N.A. establecida en la República Argentina, una cartera de aproximadamente 62.000 tarjetas de crédito Provencred-Visa. Asimismo, PVCred S.A., una sociedad vinculada a Banco Comafi de acuerdo con la normativa del BCRA, adquirió de Diners Club Argentina S.R.L. C. y de T., el denominado Negocio Provencred dedicado al otorgamiento de financiación no bancaria al consumo.

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

En diciembre de 2013, Banco Comafi adquirió la cartera de créditos y contratos de la tarjeta de crédito Diners Club en Argentina. La operación implicó la incorporación de 90.000 nuevos contratos de tarjetas de crédito y contribuyó a ampliar en más de un 60% de la cartera total de créditos en el producto tarjetas. A la fecha, se han migrado los saldos y operaciones de los titulares con Tarjeta Diners Club a Mastercard.

En el año 2016, Banco Comafi, adquirió el 100% del capital accionario de Deutsche Bank S.A. Argentina, y posteriormente se fusionó con esta entidad absorbiéndola, quedando inscripta la fusión en noviembre de 2017. Esta adquisición le ha permitido al Banco ampliar

y reforzar su base de clientes institucionales e incorporar el capital humano de la entidad absorbida, para aprovechar las significativas oportunidades de un mercado de capitales en pleno desarrollo. De esta manera, Banco Comafi en la actualidad se desempeña como sociedad custodia de una gran cantidad de fondos comunes de inversión, cuyas sociedades gerentes son independientes, y al mismo tiempo continúa con la actividad de emisión de CEDEARs, abarcando toda la gama de negocios que tenía la entidad absorbida y con la mira puesta en crecer, ampliar y diversificar los productos ofrecidos.

Banco Comafi es actualmente un banco comercial de tamaño mediano, con un fuerte posicionamiento en el área metropolitana de Buenos Aires (Ciudad Autónoma de Buenos Aires y partidos del Gran Buenos Aires). Como banco comercial universal, opera en todos los sectores: minorista, corporativo, comercio exterior, de inversión, trading, banca privada, negocios fiduciarios y leasing.

Durante 2025, Banco Comafi alcanzó diversos hitos que reflejan su liderazgo en mercados específicos y el compromiso con sus clientes a quienes les ofrece soluciones ágiles, seguras y transparentes, conectándolos con oportunidades de crecimiento y desarrollo. El principal propósito de la entidad es ser reconocida como una organización profesional y prudente, comprometida con la constante búsqueda de excelencia, fomentando una cultura de colaboración con los clientes, a través atención personalizada, servicios y soluciones financieras simples y a medida, adaptadas a sus necesidades. Los modelos de atención y relacionamiento son definidos por las diferentes bancas y/o segmentos para que se adecuen mejor a cada perfil de cliente y, adicionalmente, se ofrecen determinados servicios o productos especializados, que son transversales a la organización, que posicionan a Banco Comafi de manera diferencial en el mercado.

Banco Comafi S.A. cuenta con un área específica “Custodia Global y Servicios Fiduciarios” que se especializa en brindar servicios relacionados con negocios fiduciarios, y con una organización administrativa propia y adecuada para prestar el servicio en forma personalizada y a mediada del cliente. El capital humano de este área proviene en su gran mayoría de Deutsche Bank S.A. Argentina, luego de la fusión de Banco Comafi con esta entidad.

Luego de la fusión entre Banco Comafi y Deutsche Bank SA Argentina, Banco Comafi mantiene la relación comercial con Deutsche Bank Trust Co Americas NY quien actúa como Indenture Trustee en emisiones internacionales en las cuales Banco Comafi es fiduciario de garantía local o representante local de trustee.

Por otra parte Bank of New York es su proveedor de servicios para todos los negocios que involucran mercados internacionales. Esto incluye tanto las cuentas custodia de títulos, incluyendo los activos subyacentes de los Cedears, como las cuentas monetarias en mercados tales como en DTC, Euroclear y Federal Reserve.

El Banco cuenta con personal calificado y especializado en el área de fideicomisos. En el rol de Fiduciario participa en el desarrollo de instrumentos tales como Fideicomisos de Garantía, Fideicomisos de Administración, Fideicomisos Financieros (con y sin oferta pública) y escrows.

Los principales funcionarios del área de Custodia Global y Servicios Fiduciarios han participado en el rol de Fiduciario en más de 255 fideicomisos, así como en estructuras de naturaleza similar, tales como escrows o collateral agents.

Banco Comafi ha actuado como Fiduciario de Garantía sobre emisiones de deuda/financiamientos para varias Provincias de la República Argentina y para distintas estructuras: Project finance financiados por organismos multilaterales, emisiones de deuda de compañías locales, re-estructuraciones de deuda privada entre partes y procesos de M&A

También ejerce el rol de Agente de Representación, Registro y Pago local en emisiones internacionales de deuda corporativa.

A lo largo del año 2025, en todos los servicios se identificaron nuevas oportunidades estratégicas y desafíos importantes en todos los servicios, marcando la agenda del negocio. Entre los principales, se destacan:

Custodia: Aún frente a la fuerte campaña ejercida por la competencia y las restricciones cambiarias y regulatorias, se logró mantener abiertas la mayor parte de cuentas existentes al cierre de 2024. Entre los hitos más relevantes, se sumaron 24 SGRs y una compañía de seguros, ambos segmentos novedosos para el área, los cuales se implementaron con éxito. Además, se concretó la apertura de cuatro nuevas cuentas de AlyCs/Brokers, alcanzando un total de 107 cuentas activas al cierre del año 2025.

Agente depositario de FCI: En este período, la cantidad de fondos comunes de inversión creció de 240 a 326, impulsado tanto por la aparición de nuevas sociedades gerentes lanzando fondos como por la migración de fondos existentes desde distintas depositarias. Durante el período, una sociedad gerente de peso en el mercado se incorporó, transfiriendo varios fondos y proyectando el desarrollo de nuevos productos. La cuota de mercado ascendió al 34% entre las depositarias independientes del sector. Asimismo, se intensificó la firma de contratos con agentes, ampliando la red de distribución de FCI de las diferentes Sociedades Gerentes. Por último, los activos bajo custodia de los fondos comunes de inversión donde Banco Comafi actúa como Sociedad Depositaria alcanzaron aproximadamente \$11.180.000 millones.

Servicios fiduciarios: Durante 2025, el Banco continuó fortaleciendo su presencia en el negocio fiduciario, participando en operaciones relevantes y obteniendo las mejores calificaciones como fiduciario otorgadas por las calificadoras Moody's y Fix, lo que evidencia el compromiso con la calidad y la transparencia.

En cuanto a las estructuras de garantía en las que Comafi viene trabajando hace varios años, en 2025 actuó como fiduciario en dos nuevas transacciones relacionadas a préstamos internacionales y M&A y como agente de garantía en otras siete transacciones relacionadas a financiamientos locales.

CEDEARs: Durante 2025 se registró un incremento sostenido en el volumen de conversiones. Se incorporaron 47 nuevos programas de CEDEARs, entre los cuales se destaca el listado de 25 CEDEARs de ETFs. La valuación en dólares de los activos subyacentes en

custodia en Bank of New York creció aproximadamente un 55% respecto al período anterior. Banco Comafi consolidó su liderazgo como principal emisor de CEDEARs en Argentina, alcanzando una participación del 86% en cantidad de programas. Los activos en custodia de los valores subyacentes en Bank of New York totalizaron **USD 5.127 millones.**”

Calificación del Fiduciario.

El Consejo de Calificación de FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo, reunido el 7 de mayo de 2026, confirmó la calificación de Fiduciario IFD (arg) con perspectiva estable de Banco Comafi S.A., lo que implica que la institución mantuvo su calificación en la máxima calificación para un fiduciario en la República Argentina y demuestra los más altos niveles de habilidad y desempeño en la mayoría de los aspectos evaluados. Su organización, tecnología, así como también sus sistemas de operación, comunicación y control son de la más alta calidad. Para más información, visite: <https://www.fixscr.com/emisor/view?type=emisor&id=68>.

Por su lado, Moody’s Local Argentina, en su informe de fecha 21 de abril de 2026, afirma la evaluación de calidad de fiduciario en TQ1.ar de Banco Comafi S.A. La evaluación refleja la sólida capacidad del Banco para desempeñar su rol como agente fiduciario, respaldado por sus procedimientos definidos, sus sistemas tecnológicos, y su estructura operativa. Informe de calidad de fiduciario: Banco Comafi S.A. | Moody’s Local Argentina.

Información del Custodio

	Custodio
Denominación	Banco Comafi S.A.
Datos de Contacto	Domicilio: Av. Roque Sáenz Peña 660, Piso 3º, Ciudad Autónoma de Buenos Aires – República Argentina Teléfono: (54 11) 4338 9551 Fax: (54 11) 0800-999-2662 Correo electrónico: notificacionesbc.cnv@comafi.com.ar Sitio web: www.comafi.com.ar
Datos Registrales	CUIT N° 30-60473101-8 IGJ: Inscripto el 25/10/1984 bajo el nro. 7383 del libro 99 Tomo A de Sociedades Anónimas. CNV: registrado como Sociedad Depositaria bajo el N° 26. BCRA: registrado como banco comercial por el Banco Central de la República Argentina el 9 de marzo de 1992, mediante Comunicación “B” 4860.
Actuación en otros Fondos Comunes de Inversión Vigentes	El Custodio actúa como sociedad depositaria en numerosos fondos comunes de inversión, según el detalle que se puede encontrar en la Autopista de Información Financiera de la CNV (www.argentina.gob.ar/cnv).

Datos sobre estados contables y nómina de los órganos de administración y fiscalización del Custodio

Respecto de los estados contables, la nómina actualizada de los integrantes de los órganos de administración y fiscalización, y demás información contable y societaria del Custodio, la misma se encuentra disponible en el sitio web de la CNV (www.argentina.gob.ar/cnv) en el ítem “Registros Públicos” / “Agentes de Productos de Inversión Colectiva” / Buscador: “Banco Comafi S.A.” “Agente de Custodia de FCI (Sociedad Depositaria)”.

Responsabilidad Social Empresaria

Tomando como referencia los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) a lo largo del 2025 se llevaron a cabo iniciativas que generen un impacto social y ambiental positivo. Se participó activamente del Protocolo de Finanzas Sostenibles, iniciativa impulsada por BID Invest con el apoyo de las Cámaras de Bancos (ABA, ADEBA, ABAPRA y ABE) donde Banco Comafi es, desde 2019, una de las 18 entidades fundadoras y que tiene como objetivo alcanzar un sistema financiero más inclusivo, verde y resiliente. En ese marco, se trabajó en conjunto con otros bancos que cuentan con programas de educación financiera dirigidos a jóvenes, en la unificación de indicadores de impacto con el fin de tener resultados claros, medibles y comunes a todas las organizaciones miembro. Como resultado de este trabajo colaborativo, se elaboró el 1º Reporte Consolidado de Educación Financiera – Indicadores de Impacto, un hito que consolida contenidos mínimos comunes y un marco de medición compartido que favorece la transparencia y aporta al desarrollo sostenible del sector financiero. Finanzas de Impacto: Comafi continuó acompañando a organizaciones civiles y empresas con proyectos de triple impacto en su salida al mercado de capitales avalando, entre otras, emisiones de obligaciones negociables de Asociación Civil Sumatoria, 360 Energy Solar, Club Atlético River Plate e Inclusión Financiera Integral S.R.L., como parte de su vocación de generar un impacto positivo al financiar proyectos que aporten valor económico, social y ambiental. Programa Finanzas Prácticas: a través de esta iniciativa se capacitó y de manera gratuita, a distintos grupos de jóvenes en temas de economía personal y finanzas. Para ello, se visitaron establecimientos educativos del país, con facilitadores expertos en la materia y con voluntarios de Banco Comafi. Se dictaron 69 talleres en los cuales se capacitaron más de 1.700 personas. Algunos de esos talleres se hicieron en alianza con organizaciones de la sociedad civil como Grupo Empresarial de Mujeres Argentinas – GEMA, Reciduca, Obispado de San Isidro y Por los jóvenes Don Bosco.

Adicionalmente, se implementó el programa Prácticas Educativas de Vinculación con el Futuro (VCF) impulsado por el Ministerio de Educación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que tiene como fin acercar a los estudiantes del último año del nivel secundario al mundo del trabajo a través de experiencias pedagógicas reales. Desde Comafi se desarrolló una propuesta integral que combinó talleres en el aula y una experiencia formativa presencial en la sede central. La experiencia se extendió a lo largo de ocho jornadas intensivas,

tuvo una carga total de 32 horas y contó con la participación de más de 30 voluntarios de diferentes sectores, quienes actuaron como facilitadores y mentores. Durante 2025, en alianza con la Asociación Civil Diagonal, organización que acompaña a personas +45 en su camino laboral, brindando formación y oportunidades para potenciar su experiencia y talento, se realizaron dos capacitaciones virtuales del programa Finanzas Prácticas. Además, en el mes de la Mujer, se realizó una capacitación interna sobre educación financiera destinada a colaboradoras del Banco, que contó con la participación de más de 110 personas.

También se participó de una capacitación especializada dictada por MODO sobre ciberseguridad en billeteras digitales que permitió profundizar en buenas prácticas de seguridad digital, un contenido clave frente a los nuevos desafíos tecnológicos del sector.

Por último, se acompañó la Jornada de Educación Financiera organizada por la Comisión Nacional de Valores (CNV), que reunió a más de 500 estudiantes en el Palacio Libertad, orientada a fortalecer la inclusión y el aprendizaje financiero entre las nuevas generaciones.

Voluntariado Corporativo: el equipo de voluntariado COMAFI se involucró activamente en las distintas actividades propuestas. Durante el año, más de 70 personas fueron parte de los talleres de educación financiera y de otras iniciativas solidarias y de impacto ambientales. En articulación con la Asociación Civil Por los Chicos, se llevó a cabo la campaña Útiles por los Chicos, que permitió acompañar el inicio de clases de niños en situación de vulnerabilidad mediante la donación de mochilas y útiles escolares. Además, junto a Nutriéndonos, se visitaron centros CONIN, participando en actividades recreativas, talleres de cocina para familias y en la preparación de bolsones de alimentos. En el marco del Día Internacional del Voluntario, colaboradores de Comafi se unieron a una jornada de limpieza de costas en Vicente Lopez, Provincia de Buenos Aires, organizada por Plantarse ONG, contribuyendo al cuidado del ambiente y la recuperación de la ribera del Río de la Plata.

Alianzas estratégicas: Banco Comafi continuó acompañando a distintas organizaciones cuya misión primordial es el fortalecimiento institucional: CIPPEC, IDEA, RAP, RIL, AMCHAM, GDFE, ADEBA, IAEF, entre otros. También apoyó a instituciones que tienen como misión mejorar la calidad educativa y la excelencia académica tales como Argentinos por la Educación, Grupo Educativo María Guadalupe, Colegio Buen Consejo, Universidad Di Tella y UCEMA, Fundación Reciduca y Asociación Conciencia.

Inclusión: Comafi siguió apoyando a distintas organizaciones que tienen como misión la inclusión de personas con discapacidad. Fue sponsor de Alamesa - el primer restaurante del país atendido por personas neurodivergentes - y colaboró con la Asociación Civil Despuntado y su compañía de arte inclusiva Las Ilusiones que brinda talleres artísticos a personas con discapacidad intelectual. Asimismo, en materia de accesibilidad, participó de capacitaciones impulsadas por Libertate junto a Accesalia, fortaleciendo la accesibilidad digital y las buenas prácticas en comunicación inclusiva. En alianza con la Asociación Civil Diagonal, impulsó acciones orientadas a la inclusión laboral y financiera de personas mayores de 45 años, a través de webinars de educación financiera y del acompañamiento al desarrollo de Diagui, su asistente virtual con inteligencia artificial, que contribuye a mejorar la empleabilidad y reducir la brecha digital de la población silver. Durante el año, se celebraron dos hitos relevantes: la obtención de la Certificación Anual de Impacto Silver – Categoría Constructor, otorgada por Silver Economy Forum, que refuerza el compromiso de la entidad con la diversidad generacional, y la Certificación de Accesibilidad para la sucursal Parque Patricios, otorgada por ALPI Asociación Civil, que acredita el cumplimiento de normas de accesibilidad y la mejora de los espacios para garantizar entornos seguros e inclusivos.

Finalmente, a través de la Ley de Mecenazgo, financió 50 proyectos culturales de la Ciudad de Buenos Aires por un monto total 562.586.703,00 millones. Algunos de los proyectos más relevante fueron:

- Fundación Julio Bocca: becas de formación artística para sectores vulnerables ciclo 2025.
- Las Ilusiones: trabajo de investigación con 12 artistas con discapacidad intelectual que experimentan a través de diversos recursos provenientes de la danza, la posibilidad de habitar un cuerpo distinto al propio.
- Las cuatro estaciones de Buenos Aires: ciclo de cuatro conciertos gratuitos por cada estación del año en los emblemáticos bares Notables de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- ALADA, Asociación de Libreros Anticuarios de Argentina: Feria del Libro Antiguo de Buenos Aires.
- Carnaval sustentable - San Telmo, Saavedra y Chacarita: festejos populares que transmiten conciencia sustentable alineada a la inclusión social.
- Fundación Mugará, muestra inmersiva que aborda los límites éticos de un poder científico-tecnológico que digita la humanidad, las fronteras entre lo real y lo virtual, y la problemática de las identidades digitales.
- MEDIFE - Escuela de Artes y Oficios programa educativo sin fines de lucro para artistas, oficinantes y artesanos de todo el país.

DESCRIPCIÓN DEL ADMINISTRADOR INMOBILIARIO

IEB Real Estate S.A.S., CUIT 30719329183 , con domicilio en Av Libertador 498, piso 13°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. IEB Real Estate S.A.S. fue constituida recientemente conforme al régimen de Sociedades por Acciones Simplificadas (SAS) establecido por la Ley N° 27.349, inscripta ante la Inspección General de Justicia bajo el número RL-2026-22502078-APN-DA#IGJ en fecha 4 de marzo de 2026. La sociedad es presidida por Ursula Moschettoni, Martillera, Corredora Pública y Corredora Inmobiliaria, con matrícula C.U.C.I.C.B.A. N° 9101, habilitación que acredita el cumplimiento de los requisitos legales y profesionales exigidos para el ejercicio de la actividad inmobiliaria en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Autoridades

Cualquier modificación en la estructura administrativa del Administrador Inmobiliario será notificada oportunamente por la Sociedad Gerente mediante la publicación de un Hecho Relevante.

Administradora Única y Presidenta

Nombre	DNI	CUIT	Nacimiento	Domicilio	Profesión	Fecha de Designación
Úrsula Julieta Daría MOSCHETTONI	21.831.302	27-21831302-2	18/08/1970	Av. del Libertador 498, Piso 13° CABA	Martillera, corredora pública y corredora inmobiliaria	20/01/2026

Síndico Titular

Nombre	DNI	CUIT	Nacimiento	Domicilio	Profesión	Fecha de Designación
Nahuel Perez de Villarreal	37.845.120	20-37845120-6	07/09/1993	Av. del Libertador 498, Piso 13° CABA	Abogado	20/01/2026

Síndico Suplente

Nombre	DNI	CUIT	Nacimiento	Domicilio	Profesión	Fecha de Designación
Martín Eterovich Bourdieu	39.552.338	20-39552338-5	03/09/1996	Av. del Libertador 498, Piso 13° CABA	Contador público	20/01/2026

Historia y desarrollo

Ursula Moschettoni cuenta con más de nueve años de trayectoria ininterrumpida en el mercado inmobiliario argentino, desarrollados íntegramente en Achaval Cornejo & Cía S.A., una de las inmobiliarias de mayor reconocimiento y prestigio dentro del segmento residencial premium de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Esta firma, referente indiscutido del sector, le permitió formarse y consolidarse en un entorno de alta exigencia profesional, con exposición constante a operaciones de elevada complejidad y volumen. A lo largo de su carrera, participó activamente en todas las etapas del proceso de compraventa inmobiliaria: captación, tasación, comercialización y seguimiento de propiedades; identificación de inmuebles y diseño de estrategias de adquisición para clientes referidos; asesoramiento e intermediación en la negociación entre partes; confección de documentación contractual; coordinación con escribanos intervinientes; y cumplimiento riguroso de las obligaciones de verificación ante la Unidad de Información Financiera (UIF). Esta experiencia integral le otorga una visión transversal del negocio inmobiliario, abarcando tanto los aspectos comerciales como los jurídicos, operativos y regulatorios.

En su rol como Presidenta de IEB Real Estate S.A.S., Ursula Moschettoni ejerce la representación profesional de la sociedad ante los organismos reguladores, aportando su habilitación matricular, su conocimiento profundo del mercado inmobiliario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y su experiencia en la gestión integral de operaciones del sector. Su perfil profesional reúne las condiciones técnicas, regulatorias y de idoneidad requeridas para desempeñar el cargo de Administrador Inmobiliario en el marco del FCI REIT, constituyendo una garantía de seriedad, continuidad y cumplimiento normativo para los inversores del fondo.

En el contexto del presente Fondo Común de Inversión de tipo REIT (FCI REIT), la figura del Administrador Inmobiliario Designado reviste particular importancia, dado que es el profesional habilitado que asume la responsabilidad técnica y legal sobre la gestión del patrimonio inmobiliario del fondo. Si bien IEB Real Estate S.A.S. es una sociedad de reciente constitución, ello no implica inexperiencia en la actividad: la designación de Ursula Moschettoni como Presidenta garantiza que la gestión del FCI REIT estará respaldada por una trayectoria sólida, probada y plenamente vigente en el mercado local.

En cuanto a la situación patrimonial, a la fecha del presente documento la sociedad cuenta con un capital social suscrito e integrado en su totalidad por la suma de \$1.000.000 (pesos un millón), monto que constituyó el capital inicial con el que fue creada al momento de su constitución, no registrándose saldo pendiente de integración. Dicha integración fue realizada íntegramente en dinero en efectivo conforme lo prevé el artículo 40 de la Ley N° 27.349, depositada en el acto constitutivo y contabilizada en el activo corriente de la sociedad bajo la cuenta "Caja y Bancos", constituyendo al día de la fecha el único activo con que cuenta la sociedad.

Información contable

En atención a la constitución en fecha 20 de enero de 2026 y el cierre de ejercicio en fecha 31 de diciembre, aún no ha finalizado el primer ejercicio contable. Una vez que el Administrador Inmobiliario cuente con su primer estado contable aprobado, será notificado oportunamente por la Sociedad Gerente mediante la publicación de un Hecho Relevante.

Índices Ajustados – corte 310526

SOLVENCIA	N/A
RENTABILIDAD	-0.09
LIQUIDEZ ACIDA	N/A
ENDEUDAMIENTO	0

Flujo de efectivo

FLUJO DE FONDOS						
FLUJO DE FONDOS	ene-26	feb-26	mar-26	abr-26	may-26	TOTAL
SDO INICIAL	-	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
INGRESOS	1.000.000,00	-	-	-	-	1.000.000,00
Integración de Capital	1.000.000,00	-	-	-	-	1.000.000,00
EGRESOS	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
NETO MENSUAL	1.000.000,00	-	-	-	-	1.000.000,00
SDO FINAL	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00

Empleados

IEB Real Estate S.A.S no cuenta con empleados a la fecha. Cualquier modificación en la estructura administrativa del Administrador Inmobiliario será notificada oportunamente por la Sociedad Gerente mediante la publicación de un Hecho Relevante.

Proyectos

IEB Real Estate S.A.S. no ha participado en ningún proyecto con anterioridad, siendo aquel del Fondo su primer proyecto.

PLAN DE INVERSIÓN

Objetivo del Fondo

El objetivo de la administración del Fondo será obtener la apreciación del valor del patrimonio del Fondo, principalmente mediante la obtención de renta a partir de la realización de Inversiones Elegibles en Inmuebles Objetivo, como así también por el otorgamiento de créditos con destino a la adquisición y/o desarrollo de Inmuebles Objetivo.

Inversiones Elegibles

A fin de cumplir el objeto del Fondo, la Gerente invertirá entre el 75% y el 100% del patrimonio del Fondo en los siguientes activos (las “Inversiones Elegibles”):

- (i) participación como fiduciante, beneficiario y/o fideicomisario de fideicomisos ordinarios, financieros, de administración o de cualquier otra naturaleza, con o sin oferta pública, cuyo objeto sea la actividad inmobiliaria con destino a renta en Inmuebles Objetivo, incluyendo aquellos en los que la Sociedad Gerente y/o su grupo económico sean parte;
- (ii) obligaciones negociables, valores representativos de deuda de corto plazo, cheques de pago diferido, pagarés bursátiles u otros títulos de deuda del sector privado, incluyendo la Sociedad Gerente y/o su grupo económico, con o sin oferta pública, cuyo destino de fondos prevea su aplicación exclusiva para el desarrollo de la actividad inmobiliaria con destino a renta en Inmuebles Objetivo;
- (iii) participaciones en sociedades sin oferta pública cuyo objeto exclusivo sea la actividad inmobiliaria con destino a renta en Inmuebles Objetivo;
- (iv) derechos reales sobre Inmuebles Objetivo;
- (v) derechos personales relacionados con inmuebles, que sirvan de título para la adquisición de derechos reales, o que permitan el aprovechamiento económico de un inmueble, tales como contratos de locación, leasing u otros;
- (vi) participación en contratos asociativos (Cap. 16, Tít. IV, Libro Tercero del Código Civil y Comercial de la Nación) con terceros para el desarrollo de la actividad inmobiliaria con destino a renta en Inmuebles Objetivo;
- (vii) otorgamiento de créditos en favor de personas humanas, personas jurídicas, fideicomisos y/o otros vehículos de inversión cuyo destino de fondos sea la adquisición de inmuebles o el desarrollo de la actividad inmobiliaria con destino a renta en Inmuebles Objetivo, sin exceder en su conjunto el 50% del patrimonio del Fondo.

A los efectos de la realización de las inversiones en Inversiones Elegibles, el Fondo (mediante la actuación de la 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 objeto del Fondo, sin más limitaciones que las que se sigan de disposiciones legales de aplicación general, el Prospecto o el Reglamento.

Inversión inicial prevista

Inicialmente está previsto que el Fondo actúe como fiduciante, fideicomisario y único beneficiario en un fideicomiso de administración a constituirse una vez que el Fondo obtenga su aprobación e inscripción en la CNV. Dicho fideicomiso será un vehículo exclusivo que canalizará la administración inmobiliaria y crediticia del Fondo. Se denominará fideicomiso de administración “Renta y Crédito” (el “Fideicomiso de Renta y Crédito”) y la sociedad IEB Real Estate S.A.S (“IEB Real Estate” o el “Fiduciario”) actuará inicialmente y salvo que sea reemplazada en un futuro, como fiduciario.

IEB Real Estate es una sociedad por acciones simplificada dedicada al negocio inmobiliario, inscripta en el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (“CUCICBA”), cuyo único accionista es Úrsula Julieta Daría Moschettoni, corredora pública y corredora inmobiliaria también matriculada en CUCICBA, quien cuenta con amplia trayectoria dentro del mercado inmobiliario. Además de fiduciario, se prevé que IEB Real Estate también actúe como Administrador Inmobiliario del Fondo en diversas inversiones elegibles.

A fin de asegurar una correcta gestión inmobiliaria y crediticia el contrato de Fideicomiso Renta y Crédito instrumentará uno o más comités encargados de fijar lineamientos respecto de las operaciones inmobiliarias, incluyendo la selección de los Inmuebles Objetivo y el análisis de las operaciones de crédito. Para ello, se aprobarán los manuales de procedimientos necesarios para regular y ordenar la gestión del Fideicomiso, incluyendo, un manual de selección de inmuebles objetivos y manual de otorgamiento de créditos, conforme los siguientes lineamientos:

- (i) Negocios inmobiliarios: el Comité evaluará y resolverá sobre la adquisición, disposición, explotación y/o cualquier otra operación significativa sobre los Inmuebles Objetivo, incluyendo las condiciones generales de comercialización, locación y administración de dichos bienes, conforme los lineamientos del Prospecto y el Reglamento de Gestión del Fondo. Los Sres Juan Ignacio Abuchdid, presidente de la Sociedad Gerente e idóneo en mercado de capitales con más de 20 años de experiencia en gestión financiera y el Sr.

Beltrán Briones, experto en materia inmobiliaria, serán figuras destacadas en el comité que tenga a su cargo la política de selección de Inmuebles Objetivo. Beltrán Briones es desarrollador inmobiliario y cofundador de Grupo Briones. A lo largo de su carrera supervisó la construcción y entrega de 12 edificios residenciales en la Ciudad de Buenos Aires y en Estados Unidos. Es cofundador de El Club del Ladrillo, el podcast de Real Estate más escuchado del país, y autor del best seller "El Método Briones". Su visión sobre el mercado inmobiliario lo ha consolidado como referente del sector, con presencia frecuente en medios como A24, LN+, Infobae, Forbes y Clarín.

(ii) Otorgamiento de créditos: el Comité evaluará y resolverá sobre las solicitudes de crédito presentadas en el marco del Fideicomiso, de conformidad con los criterios y procedimientos establecidos en el Manual de Otorgamiento de Créditos. En cada caso, el Comité determinará el monto, plazo, tasa de interés, tipo y suficiencia de las garantías y demás condiciones particulares de cada operación crediticia. Ninguna operación de crédito podrá instrumentarse sin la aprobación previa del Comité.

Los miembros del Comité serán elegidos y removidos sin causa mediante acta de beneficiarios del Fideicomiso Renta y Créditos. En cada designación y/o remoción de miembros del Comité, la Gerente publicará mediante Hecho Relevante la identificación de cada miembro del comité así como la fecha de designación y finalización de los cargos.

El Comité dictará su propio reglamento interno, que regulará su funcionamiento, la frecuencia mínima de reuniones, la forma de convocatoria, la posibilidad de deliberar y decidir a distancia mediante medios telefónicos o electrónicos, y demás aspectos operativos que estime necesarios para el adecuado desarrollo de sus funciones.

Las reuniones del Comité se celebrarán válidamente con la presencia de al menos la mayoría absoluta de sus miembros. Las decisiones se adoptarán por mayoría simple de los miembros presentes, salvo que el reglamento interno establezca mayorías especiales para determinadas materias. Las resoluciones del Comité constarán en actas que serán suscriptas por los miembros participantes y conservadas por el Fiduciario durante la vigencia del Fideicomiso y por el plazo legal de prescripción de las acciones que pudieran derivar de las mismas.

El Fiduciario deberá someter a consideración y aprobación del Comité toda operación comprendida en las materias descriptas precedentemente, con la antelación razonable que permita su adecuado análisis. La aprobación del Comité será condición necesaria para que el Fiduciario pueda instrumentar y ejecutar las operaciones sometidas a su consideración. No obstante, la aprobación del Comité no relevará al Fiduciario de sus obligaciones de custodia, administración y rendición de cuentas establecidas en el presente Contrato, ni generará por sí sola responsabilidad personal de los miembros del Comité, salvo dolo o culpa grave debidamente acreditados mediante sentencia judicial firme y definitiva dictada por tribunal competente.

Inmuebles Objetivo

En particular, las inversiones serán orientadas a bienes inmuebles ya ejecutados, reciclados o próximos a finalizarse con las siguientes características (los "Inmuebles Objetivo"):

- (a) unidades en edificios, clubes de campo, barrios cerrados o privados, o cualquier otro emprendimiento urbanístico destinado a vivienda permanente o temporaria, con o sin partes comunes, dirigidos a sectores sociales que cuentan con un nivel de educación alto, con título universitario o terciario completo, como profesionales o socios o dueños de empresas, gerentes de empresas, funcionarios jerárquicos del sector público, etc;
- (b) unidades destinadas a oficinas comerciales; y
- (c) locales comerciales destinados a venta al por menor o mayor de bienes o servicios, excluyendo la actividad industrial.

Se deja establecido que el Fondo no invertirá en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, sin perjuicio de lo cual podrá realizar refacciones, remodelaciones o ampliaciones de los Inmuebles Objetivo.

Diversificación

Se propenderá a la constitución de una cartera inmobiliaria diversificada básicamente por mercado objetivo y ubicación geográfica, priorizando locaciones en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Gran Buenos Aires, aunque pudiendo seleccionar a su vez oportunidades puntuales en las principales ciudades de la Argentina.

Determinación de las Inversiones Elegibles

La realización de Inversiones Elegibles será determinada por la Gerente con la asistencia de los Administradores Inmobiliarios que oportunamente se designe, teniendo en cuenta el cumplimiento del objetivo del Fondo.

Previo a la realización de una Inversión Elegible, el Administrador Inmobiliario correspondiente, a pedido de la Sociedad Gerente, deberá elaborar un dictamen no vinculante que deberá de contar con un respaldo documental a modo de "due diligence" en relación al activo seleccionado, donde se deberá incluir, como mínimo: su opinión en relación a la valuación de la propiedad, por intermedio de una metodología de "comparación directa" y/o "capitalización directa", un informe de dominio de la propiedad e informe de inhibiciones del propietario, un informe de valuación de un tercero calificado y un flujo de fondos proyectado argumentando el impacto de dicha inversión en el retorno del Fondo.

Adicionalmente, en los supuestos de inversión relativos a derechos personales sobre bienes inmuebles, se requerirá un debido "due diligence" de la contraparte contratante a fin de verificar su plena capacidad para contratar, sus antecedentes comerciales, la existencia

de reclamos judiciales y/o requerimientos administrativos en su contra, su situación financiera, y en general, toda otra información que se estime pertinente controlar a fin de garantizar la correcta celebración y performance del correspondiente contrato.

En el supuesto de inversión en operaciones de mutuo en favor de sociedades cuya actividad principal sea la explotación comercial de activos inmobiliarios y/o fideicomisos inmobiliarios y/u otros vehículos de inversión con objetos que respondan a los objetivos de inversión del Reglamento, será condición precedente para el otorgamiento de los mismos que se hayan constituido garantías suficientes sobre inmuebles bajo titularidad de tales sociedades y/o fideicomisos inmobiliarios.

Los eventuales procesos de “due diligence” a pedido de la Sociedad Gerente serán llevados a cabo por el Administrador Inmobiliario correspondiente y los especialistas que se pudieren contratar a tales efectos.

Las operaciones de compra, venta y locación de bienes inmuebles podrán ser realizadas con intervención de empresas inmobiliarias y/o agentes de reconocida idoneidad en el mercado, designadas por la Sociedad Gerente con el asesoramiento del Administrador Inmobiliario correspondiente. Todos los trámites y gestiones a cargo de abogados, contadores, agrimensores, arquitectos, ingenieros, escribanos públicos y demás profesionales y asesores serán encomendados a profesionales de reconocida idoneidad en el mercado, a quienes se les abonarán los aranceles y honorarios de práctica.

Cada vez que se resuelva ejecutar una Inversión Elegible o desinvertir, la Gerente publicará un hecho relevante en AIF informando los detalles de la misma, incluyendo el monto comprometido y el Inmueble Objetivo en el cual se invertirá, conforme lo establecido en el artículo 3° de la Sección I, Capítulo VI del Título V de las Normas de la CNV.

Designación de los Administradores Inmobiliarios

Durante el plazo de duración del Fondo la Gerente invertirá en Inversiones Elegibles y podrá colocar en locación, enajenar y/o liquidar Inversiones Elegibles con el objeto de mejorar el rendimiento del Fondo, reinvertiendo el producido de tales enajenaciones y/o liquidación en nuevas Inversiones Elegibles. Previo a iniciar cualquiera de tales actividades, la Gerente procederá al nombramiento de uno o más administradores inmobiliarios y a publicar su información mediante hecho relevante en AIF (los “Administradores Inmobiliarios”). Cada Administrador Inmobiliario podrá ser removido, con o sin causa, por la Gerente previa designación de otro Administrador Inmobiliario en su reemplazo (en caso de solo haberse designado un único Administrador Inmobiliario), todo lo cual será informado por hecho relevante en la AIF y en los mercados donde se listen o se negocien las Cuotapartes. La determinación de uno o más Administradores Inmobiliarios será realizada en base a las especificidades de cada una de las Inversiones Elegible y las propuestas que puedan tener los diferentes Administradores Inmobiliarios a los fines de obtener los mejores resultados para el Fondo.

El fondo podrá participar en carácter de fiduciante, fideicomisario y/o beneficiario en fideicomisos ordinarios de administración en los cuales un Administrador Inmobiliario actúe como fiduciario, con el objeto de encomendarle:

- (i) La gestión y administración inmobiliaria de Inmuebles Objetivo con destino a renta.
- (ii) El otorgamiento de créditos en favor de personas humanas, personas jurídicas, fideicomisos y/u otros vehículos de inversión, siempre que el destino de los fondos otorgados sea la adquisición de inmuebles o el desarrollo de la actividad inmobiliaria con destino a renta en Inmuebles Objetivo.

En cumplimiento del presente inciso, el Administrador deberá confeccionar un Manual de Procedimiento de Otorgamiento de Créditos (el “Manual de Procedimientos”), el cuál establecerá el procedimiento para el análisis de la capacidad crediticia de los tomadores de créditos, así como el régimen de cobranza de los mismos y el procedimiento aplicable para los créditos morosos. El Manual de Procedimientos deberá contemplar, como mínimo, las pautas establecidas en la sección “Otorgamiento de créditos con destino a la adquisición y/o desarrollo de Inmuebles Objetivo” de este prospecto, detallada más adelante.

Período de Adecuación y Cronograma de Inversiones

Sin perjuicio de que al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del patrimonio del Fondo deberá estar invertido en Inversiones Elegibles, el Fondo tendrá un plazo de adecuación desde su constitución para adecuarse a dicho porcentaje. Ante cada emisión de un tramo, el Fondo tendrá un período de adecuación (a) 12 meses desde la fecha de emisión correspondiente al nuevo tramo para alcanzar el 33% del haber del Fondo correspondiente al tramo emitido invertido en Inmuebles Objetivo a través de Inversiones Elegibles; (b) 18 meses desde la fecha de emisión correspondiente al nuevo tramo para alcanzar un 66 % del haber del Fondo correspondiente al tramo emitido invertido en Inmuebles Objetivo a través de Inversiones Elegibles; y (c) 24 meses desde la fecha de emisión correspondiente al nuevo tramo para alcanzar un al menos, un 75 % del haber del Fondo correspondiente al tramo emitido invertido en Inmuebles Objetivo a través de Inversiones Elegibles. La Sociedad Gerente podrá por única vez modificar el cronograma indicado, determinando un plazo adicional igual o menor a 6 meses para cada una de las etapas antes referidas, lo que deberá ser informado mediante el acceso Hecho Relevante de la AIF.

Locación de Inmuebles Objetivo

La Gerente podrá solicitar, previa designación de un Administrador Inmobiliario, dar en locación los Inmuebles Objetivo objeto de las Inversiones Elegibles. Tales contratos de locación se celebrarán conforme las condiciones de mercado imperantes al momento de su celebración, sin perjuicio de observarse las siguientes pautas mínimas: (i) Destino: vivienda permanente o temporal, profesional, comercio o mixto; (ii) Modalidad: temporal o largo plazo; (iii) Plazo: mínimo de 3 (tres) meses; (iv) Moneda del cánón locativo: Pesos o dólares, pudiendo preverse en este último caso el pago en pesos del cánón denominado en dólares. Asimismo, siempre que la normativa lo permita, se podrá fijar el cánón locativo en unidades de valor; (v) Garantía: fianza, caución u otra a satisfacción del Administrador Inmobiliario correspondiente, pudiendo inclusive preverse la inexistencia de garantías en caso que la naturaleza de la locación así lo

justifique; y (vi) Seguros: cobertura contra incendios y cualquier otra que requiera el Administrador Inmobiliario correspondiente conforme la naturaleza de la locación.

Otorgamiento de créditos con destino a la adquisición y/o desarrollo de Inmuebles Objetivo

La Gerente podrá, previa designación de un Administrador Inmobiliario y por hasta el 50% del patrimonio del Fondo, otorgar créditos con destino a la adquisición y/o desarrollo de Inmuebles Objetivo, que podrán o no ser parte del patrimonio del Fondo. Tales créditos se celebrarán conforme a las condiciones de mercado imperantes al momento de su celebración, sin perjuicio de observarse la siguiente política crediticia. A tal fin el Administrador Inmobiliario correspondiente será responsable de la formación de cada legajo de los solicitantes y de la instrumentación del crédito, siendo que con su aprobación la Gerente procederá a instruir a la depositante el desembolso de los créditos a ser otorgados.

Requisitos para el otorgamiento de los créditos:

Los créditos podrán ser otorgados únicamente a personas humanas, personas jurídicas privadas, fideicomisos y/u otros vehículos de inversión privadas que cumplan, al momento de la solicitud, con la totalidad de los siguientes requisitos mínimos:

1. Personas humanas

(a) Capacidad Legal.

Ser mayor de edad y contar con plena capacidad para obligarse conforme al Código Civil y Comercial de la Nación.

(b) Identificación y documentación.

Presentar documentación válida que permita acreditar identidad, domicilio real y situación fiscal, conforme a las políticas de conocimiento del cliente (“KYC”) y prevención de lavado de activos aplicables.

(c) Residencia.

Acreditar residencia en la República Argentina.

(d) Ingresos verificables.

Acreditar ingresos periódicos de fuente lícita, ya sea provenientes de relación de dependencia, actividad independiente, jubilaciones, pensiones u otras fuentes admitidas por las políticas internas de crédito.

(e) Cumplimiento de políticas internas.

No encontrarse alcanzado por restricciones internas de otorgamiento, listas de exclusión, o situaciones de incumplimiento grave registradas en bases de datos públicas o privadas utilizadas para la evaluación crediticia.

2. Personas jurídicas privadas, fideicomisos y otras estructuras jurídicas.

(a) Personería jurídica.

Ser una persona jurídica privada legalmente constituida de conformidad con el Código Civil y Comercial de la Nación y las leyes especiales que regulen su constitución y funcionamiento. Para el caso de fideicomisos y demás estructuras jurídicas, acreditar su constitución mediante documento formal y su debida inscripción en el Registro Público, según corresponda.

(b) Identificación y documentación.

Presentar documentación válida que permita acreditar su personería jurídica, sede social y situación fiscal, conforme a las políticas de KYC y prevención de lavado de activos aplicables.

(c) Domicilio.

Acreditar domicilio legal en la República Argentina.

(d) Ingresos verificables.

Acreditar ingresos periódicos de fuente lícita provenientes de su actividad.

(e) Cumplimiento de políticas internas.

No encontrarse alcanzado por restricciones internas de otorgamiento, listas de exclusión, o situaciones de incumplimiento grave registradas en base de datos públicas o privadas utilizadas para la evaluación crediticia.

Documentación requerida

De manera previa al otorgamiento del crédito, el Administrador Inmobiliario correspondiente solicitará a cada potencial tomador, como mínimo, la documentación detallada a continuación. Sin perjuicio de ello, y en función de la debida diligencia efectuada y del análisis crediticio preliminar, el Administrador Inmobiliario correspondiente podrá requerir la información y documentación adicional que estime necesarias a fin de realizar un proceso de conocimiento del cliente (KYC) y un análisis crediticio adecuados y suficientes.

- Personas humanas (en relación de dependencia): últimos 6 recibos de sueldo.
- Personas humanas (monotributistas): últimos 4 comprobantes de pago o cuenta corriente monotributo de ARCA.
- Personas humanas (responsables inscriptos): facturación de los últimos 4 meses. De manera opcional y no excluyente, el solicitante del crédito podrá, de manera voluntaria, enviar la presentación de las últimas 3 declaraciones juradas de IVA o últimas 3 declaraciones juradas del impuesto a los ingresos brutos.
- Personas jurídicas, fideicomisos y demás estructuras jurídicas: últimos 3 estados contables auditados, declaraciones de IVA posteriores al cierre de balance, contrato constitutivo estatuto y acta de designación de autoridades vigentes con su debida inscripción en el Registro Público, según corresponda.

Procedimiento para el análisis de la capacidad crediticia de los solicitantes

La evaluación de la capacidad crediticia de los solicitantes se realizará conforme a un procedimiento estandarizado a ser realizado por el Administrador Inmobiliario correspondiente, que comprenderá, entre otros, los siguientes aspectos:

- (a) Análisis de ingresos y capacidad de pago.

Se evaluará la relación entre los ingresos declarados y verificados del solicitante y el monto total de las obligaciones asumidas.

- (b) Análisis de antecedentes crediticios

Se consultarán todas las bases de datos de historial crediticio, tanto públicas como privadas.

- (c) Modelo de evaluación y scoring.

La información recopilada será procesada mediante modelos internos de evaluación crediticia.

- (d) Aprobación.

El otorgamiento del crédito estará ajustado a la aprobación conforme a las políticas internas vigentes.

Desembolso de los créditos.

Conforme lo descrito en el punto (d) del apartado precedente, la aprobación de los créditos será realizada por el Administrador Inmobiliario, siguiendo el procedimiento allí descrito. A los efectos del desembolso de las operaciones crediticias, el Administrador y el Custodio tendrán todas las facultades que fueren menester a los efectos de su instrumentación, como así también para la instrumentación de las garantías correspondientes.

Condiciones general de los créditos

- (a) Monto y plazo.

Determinados en función del perfil crediticio del tomador, plazos, variables y estarán previstos en cada contrato.

- (b) Tasa de interés y cargos.

Conforme a las condiciones informadas al momento de la contratación.

- (c) Sistema de amortización.

Mediante cuotas iguales y consecutivas.

- (d) Instrumentación.

Mediante contratos de mutuo y otros instrumentos equivalentes.

Régimen de cobranza de los créditos

- (a) Administrador de Créditos.

Gestión a cargo del administrador designado que podrá ser el propio Administrador Inmobiliario u otra persona que éste designe, previa conformidad de la Gerente.

- (b) Medios de pago.

Débitos automáticos, transferencias u otros medios electrónicos.

(c) Depósitos de fondos.

En las cuentas correspondientes conforme a la documentación inicial que suscriba cada cliente con el Administrador Inmobiliario correspondiente.

(d) Reportes.

El Administrador Inmobiliario correspondiente o la persona encargada de la administración de los créditos, tendrá a su cargo la elaboración de reportes periódicos de cobranza y mora respecto de cada uno de los deudores de los créditos.

(e) Custodia de los documentos.

El Administrador Inmobiliario correspondiente -o la persona encargada de la administración de los créditos- mantendrá la custodia de los documentos de cada deudor relacionados con la originación de cada uno de los créditos, a cuyo efecto, con la conformidad de la Gerente, deberá contratar a un agente custodia a los fines de la custodia los legajos del proceso de originación.

Gestión de cobranzas de créditos morosos

La gestión de cobranza de los créditos o préstamos personales que registren una mora de hasta noventa (90) días de atraso se encontrará a cargo del Administrador Inmobiliario correspondiente o la persona que este designe como administrador de créditos, quien la realizará mediante el uso de herramientas informáticas, estrategias específicas de recupero, supervisión y gestión gerencial, pudiendo a tales fines valerse de operadores de cobranza tercerizados.

A los efectos de dicha gestión, se dispondrá de canales de contacto específicos e independientes de los utilizados para la atención general de clientes que dispondrá el Fideicomiso que se trate.

Transcurrido el plazo de noventa (90) días de atraso sin que el crédito hubiera sido regularizado, la gestión de cobranza podrá ser tercerizada en agencias especializadas, las cuales serán seleccionadas por el Administrador Inmobiliario correspondiente -previa conformidad de la Gerente y actuarán bajo esquemas de honorarios sujetos a resultado. Los créditos en mora podrán ser rotados entre distintas agencias en forma periódica, aplicándose mecanismos de evaluación de desempeño comparado.

Las comunicaciones efectuadas en el marco de la gestión de cobranza, tanto propias como tercerizadas, podrán ser registradas y grabadas en su totalidad, conforme a los procedimientos internos y a la normativa aplicable.

Gestión de mora tardía, recupero y gestión judicial

- Gestión de Mora Tardía. Los créditos o préstamos personales que registren una mora superior a noventa (90) días y de hasta ciento ochenta (180) días de atraso podrán ser asignados por el Administrador Inmobiliario correspondiente -previa conformidad de la Gerente- a agencias externas especializadas en cobranza, las cuales actuarán bajo esquemas de honorarios sujetos a resultado, conforme a los criterios y procedimientos definidos por el Administrador Inmobiliario correspondiente.
- Gestión de Recupero. Una vez transcurrido el plazo de ciento ochenta (180) días de atraso y efectuado el correspondiente castigo contable del crédito, ello no implicará la renuncia a su recupero. En tales casos, los créditos castigados podrán continuar siendo gestionados a través de agencias externas de cobranza, bajo esquemas de honorarios a resultado y conforme a las políticas internas vigentes, en resguardo del interés de los inversores.
- Gestión Judicial. Sin perjuicio de lo anterior, aquellos créditos o préstamos personales de mayor monto, respecto de los cuales el Administrador Inmobiliario correspondiente -previa conformidad de la Gerente- estime razonable la existencia de una expectativa de recupero por vía judicial, podrán ser derivados a estudios jurídicos especializados, quienes actuarán bajo esquemas de honorarios sujetos a resultado, pudiendo reconocerse, adicionalmente, el reintegro de determinados gastos causídicos, en la medida en que los mismos resulten necesarios y debidamente acreditados.

Pautas de Diversificación y Mitigación de Riesgos.

A los efectos de atomizar el riesgo de inversión se tomarán en cuenta las siguientes pautas de diversificación al momento de la toma de decisión de otorgamiento y/o adquisición de créditos hipotecarios:

En tal sentido, se buscará la constitución de una cartera de créditos hipotecarios diversificada principalmente por plazo de vencimiento, geografía y estructura de deuda, con el objetivo de mitigar los riesgos asociados a la concentración en un único Deudor, y maximizar los rendimientos del Fondo.

A estos fines, se buscará:

(i) Atomización del riesgo crediticio.

Se buscará conformar una cartera de Deudores de los préstamos a ser otorgados lo más amplia posible a fin de atomizar los riesgos propios del financiamiento a un grupo reducido de Deudores. En consecuencia, se buscará la conformación de una cartera atomizada de créditos hipotecarios.

(ii) Diversificación por plazo de vencimiento.

La cartera podrá estructurarse con créditos hipotecarios que tengan diferentes plazos de vencimiento, con el fin de distribuir los riesgos asociados a las fluctuaciones de las tasas de interés y a los pagos de principal a lo largo del tiempo. No obstante, la composición final de la cartera y la distribución de dichos plazos podrán ajustarse en función de las condiciones del mercado y de la estrategia de gestión del Fondo, con el objetivo de optimizar los flujos de caja, los pagos de intereses y la recuperación de capital.

(iii) Diversificación Geográfica.

Se buscará una diversificación geográfica mediante el otorgamiento y adquisición de créditos hipotecarios en distintas regiones del país. Esta estrategia permitirá reducir la exposición a riesgos específicos de un único mercado, como riesgos políticos o económicos.

(iv) Mitigación del Riesgo de Liquidez.

La estrategia de diversificación incluirá la combinación de créditos hipotecarios con diferentes plazos de liquidez. Esto garantizará que el Fondo pueda responder a sus necesidades de liquidez sin comprometer la rentabilidad a largo plazo, manteniendo un equilibrio entre activos más líquidos y menos líquidos según las condiciones del mercado y las necesidades del Fondo.

Operaciones de cobertura

La Gerente podrá realizar operaciones con instrumentos financieros derivados exclusivamente con finalidad de cobertura. Sobre este tipo de inversiones, se destaca especialmente que: (a) las operaciones con instrumentos financieros derivados deberán ser consistentes con los objetivos de inversión del Fondo, debiendo la Gerente disponer de los medios y experiencia necesarios para llevar a cabo esas operaciones; y (b) la exposición total de las operaciones no podrá superar el 20% del patrimonio neto del Fondo.

Posibilidad de Endeudamiento

La Gerente podrá solicitar, en nombre y representación del Fondo, préstamos para cubrir desajustes transitorios de caja y/o financiar Inversiones Elegibles, 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 descrita. En ningún caso se podrá comprometer más del 80% (ochenta por ciento) del patrimonio neto del Fondo. Toda vez que se celebre un préstamo, la Gerente publicará tal circunstancia como hecho relevante.

Valuación de las Inversiones Elegibles

La Sociedad Gerente elaborará la valuación de las Inversiones Elegibles 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.).

Inversiones Transitorias

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento, las sumas líquidas disponibles que, a juicio de la Sociedad Gerente, no resulten necesarias inmediatamente para solventar gastos, costos y demás obligaciones establecidas en el Reglamento, las cuales en ningún caso podrán exceder del veinticinco por ciento (25%) del patrimonio neto del Fondo -excepto durante el período de adecuación- podrán ser invertidas hasta el cien por ciento (100%) de dichas sumas líquidas en: (a) Fondos Comunes de Inversión "money market" y (b) Otros activos, cuyas características y riesgo sean compatibles con los requerimientos de liquidez, los objetivos del Fondo y su plan y cronograma de inversión; tales como: (i) Cuentas a la vista remuneradas en entidades financieras debidamente autorizadas distintas de la Sociedad Depositaria; (ii) Operaciones de plazo fijo en entidades financieras debidamente autorizadas distintas de la Sociedad Depositaria; (iii) Títulos Públicos emitidos por el gobierno nacional y/o gobiernos provinciales y/o municipales, Letras del Tesoro y títulos emitidos por otros entes, u organismos, descentralizados o autárquicos, incluyendo letras y notas emitidas por el BCRA, pertenecientes al sector público, cumpliendo en su caso con las reglamentaciones pertinentes; (iv) Obligaciones Negociables con Oferta Pública; (v) Valores Representativos de Deuda de Fideicomisos Financieros con Oferta Pública; (vi) Operaciones colocadoras de caución y pase bursátil; (vii) Instrumentos avalados por entidades de garantía; (viii) Cédulas y letras hipotecarias; (ix) Valores de corto plazo y pagarés emitidos de acuerdo con las Normas CNV; y (x) Cheques de pago diferido y letras de cambio, negociables o no en mercados autorizados por la CNV.

Conflictos de intereses

Siempre que las Inversiones Elegibles tuvieran como contraparte a una sociedad perteneciente al mismo grupo económico de la Sociedad Gerente o de la Sociedad Depositaria, previo a efectivizar la operación de inversión o desinversión, la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria deberán, contando con dos tasaciones independientes y el dictamen favorable del Asesor Independiente, aprobar la operación a través de sus respectivos directorios verificando y haciendo constar que la misma se realiza en condiciones razonablemente adecuadas a las condiciones normales y habituales del mercado. En ningún caso la operación podrá realizarse a valores superiores a las dos tasaciones independientes.

Una vez aprobada la operación, la Sociedad Gerente publicará un hecho relevante en AIF informando el activo en el cual se invertirá, el precio de adquisición y/o método de valuación, y los mecanismos tendientes a mitigar los riesgos derivados de dicha situación, asimismo procederá a publicar los informes de valuación independientes y el correspondiente al Asesor Independiente.

Tanto el Asesor Independiente como los tasadores independientes serán seleccionados por la Sociedad Gerente, previo a cada operación, atendiendo a las características específicas de cada Inversión Elegible y/o Inmueble Objetivo, ponderando la experiencia y el prestigio

de los Asesores y Tasadores disponibles en el mercado, así como la conveniencia económica de los presupuestos presentados.

En ningún caso la Sociedad Gerente podrá realizar operaciones con activos de titularidad de la propia Sociedad Gerente o la Sociedad Depositaria, de los directores, gerentes, empleados y miembros de los órganos de fiscalización de la Sociedad Gerente, de la Sociedad Depositaria, o de sus sociedades controlantes, así como de las personas humanas que tengan el control sobre el capital de la Sociedad Gerente, de la Sociedad Depositaria o el de sus sociedades controlantes.

Por otro lado, en caso que un Administrador Inmobiliario perteneciera al mismo grupo económico de la Sociedad Gerente o de la Sociedad Depositaria, previo a efectivizar su contratación, la Sociedad Gerente deberá contar con el dictamen favorable del Asesor Independiente indicando que la contratación se efectúa en condiciones de mercado y la Sociedad Gerente deberá aprobar la contratación a través de su directorio verificando y haciendo constar que la misma se realiza en condiciones razonablemente adecuadas a las condiciones normales y habituales del mercado. En ningún caso la contratación podrá realizarse por encima de los valores de mercado.

Proceso de desinversión

Ocurrido un Supuesto de Liquidación, la Gerente iniciará un proceso de desinversión para la liquidación de las Inversiones Elegibles, no efectuando nuevas Inversiones Elegibles. Dicha desinversión se realizará mediante la enajenación o liquidación de las Inversiones Elegibles en un plazo no superior a 1 (un) año desde la ocurrencia de un Supuesto de Liquidación, exceptuándose de dicho proceso de enajenación aquellas Inversiones Elegibles cuyo plazo de amortización (recupero de inversión) sea inferior a 1 (un) año. Durante dicho período el Fondo cesará las inversiones en Proyectos, limitándose la Gerente a la liquidación de los activos del Fondo y efectuar inversiones transitorias. A los efectos de enajenar las Inversiones Elegibles, la Gerente seguirá el procedimiento establecido en el Artículo XVIII del Reglamento.

DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN DE LAS CUOTAPARTES

Invertir en Bolsa S.A. será el Organizador de la Colocación e Invertir en Bolsa S.A., Veta Capital S.A., Win Securities S.A., Allaria S.A., Invertir Online S.A.U. y Bull Markets Brokers S.A. actuarán como Agentes Colocadores de las Cuotapartes a través del Sistema de Colocaciones Primarias de Bolsas y Mercados Argentinos S.A., bajo la modalidad abierta. Las Cuotapartes se negociarán en el ByMA y/o en cualquier mercado autorizado por la CNV en el cual se solicite autorización de listado y/o negociación. Los demás agentes de liquidación y compensación o agentes de negociación autorizados por la CNV que sean miembros de los mercados autorizados por la CNV podrán intervenir también en la colocación de las Cuotapartes. Las comisiones de colocación, organización de la emisión, y organización de la colocación serán oportunamente fijadas en el aviso de suscripción.

Invertir en Bolsa S.A. será el encargado de generar en el sistema Colocaciones Primarias de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. el pliego de licitación de la colocación primaria de las Cuotapartes para que los Agentes Colocadores ingresen las ofertas. Los restantes agentes miembros de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. interesados en participar en la subasta deberán solicitar a Agente Colocador Principal (a través de los siguientes datos de contacto: Tomas Herrlein (herrlein@grupoieb.com.ar)) la habilitación a la rueda antes de la finalización del Periodo de Difusión, a efectos dar cumplimiento a las obligaciones que les corresponden en materia de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, y deberán presentar una declaración jurada a los Agentes Colocadores respecto del cumplimiento de sus obligaciones, a efectos de proteger la integridad de la colocación. Ni los Agentes Colocadores, ni la Gerente ni la Depositaria serán responsables por el incorrecto diseño, funcionamiento, o por errores o fallas de cualquier naturaleza del sistema Colocaciones Primarias de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. que pudieran afectar la colocación de las Cuotapartes, atento a que dicho sistema ha sido creado y es administrado en forma exclusiva por el BYMA.

Esfuerzos de colocación

Los Agentes Colocadores ofrecerán las Cuotapartes de acuerdo con el procedimiento de colocación y adjudicación que se establece en el Contrato de Colocación. Se entenderá que los Agentes Colocadores han realizado sus mejores esfuerzos para colocar las Cuotapartes cuando hubiera realizado los actos detallados en la LMC y las Normas de la CNV, los cuales son habituales en el mercado para gestionar la colocación por oferta pública de valores negociables, incluyendo, entre otros, los siguientes actos:

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

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

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

Período de colocación

El Período de Colocación es el período durante el cual se colocarán por oferta pública las Cuotapartes, conformándose por un período de difusión de la colocación de al menos 1 (un) Día Hábil (en adelante, el “Período de Difusión”) y un período de subasta pública de al menos 1 (un) Día Hábil bajo la modalidad “abierta” (en adelante, el “Período de Subasta”) y, conjuntamente con el Período de Difusión, el “Período de Colocación”), en el cual se recibirán las solicitudes de suscripción de las Cuotapartes (en adelante, las “Solicitudes de Suscripción”), las que revestirán el carácter de vinculantes. Una vez vencido el Período de Subasta no se recibirán más Solicitudes de Suscripción.

En la oportunidad que determine la Gerente, y con posterioridad a la obtención de la autorización de oferta pública a ser emitida por la CNV, la Sociedad Gerente publicará un aviso de colocación en el sistema de información del BYMA y cualquier otro mercado en el que se listen y/o negocien las Cuotapartes, en la AIF y en las páginas web institucional de la Gerente, indicando la fecha y hora de inicio y finalización del Período de Difusión y del Período de Subasta, la Fecha de Integración, Liquidación y Emisión, la comisión por suscripción aplicable, entre otros datos.

El Período de Difusión y el Período de Subasta podrán ser ampliados, prorrogados o suspendidos por la Sociedad Gerente con acuerdo de los Agentes Colocadores, debiendo dicha circunstancia darse a conocer en la AIF y en el sistema de información del BYMA y cualquier otro mercado en el que se listen y/o negocien las Cuotapartes, con antelación a la finalización del período respectivo. La ampliación, prórroga o suspensión del Período de Subasta no afectará los derechos de los inversores que hubieran presentado Solicitudes de Suscripción, pudiendo los mismos retirar dichas Solicitudes de Suscripción sin penalización alguna.

Solicitudes de Suscripción

Los inversores interesados en la suscripción de las Cuotapartes deberán enviar Solicitudes de Suscripción a los Agentes Colocadores en forma escrita y por correo electrónico, de conformidad con el modelo que oportunamente los Agentes Colocadores y la Gerente dispongan. Excepcionalmente, y a su solo criterio, los Agentes Colocadores podrán aceptar Solicitudes de Suscripción por teléfono, debiendo las mismas luego presentadas en forma escrita. Las Solicitudes de Suscripción recibidas por los Agentes Colocadores, serán ingresadas al sistema Colocaciones Primarias de Bolsas y Mercados Argentinos S.A.

Las Cuotapartes tendrán un valor nominal unitario equivalente a \$ 1.000 (Pesos mil), una unidad mínima de negociación de \$ 1.000 (Pesos mil) y podrán ser negociadas por múltiplos de \$ 1.000 (Pesos mil).

Mecanismo de adjudicación

Las Solicitudes de Suscripción serán adjudicadas por el sistema Colocaciones Primarias de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. respetando su orden cronológico en un único tramo, hasta llegar al monto máximo de emisión. La primera Solicitud de Suscripción que alcance el monto máximo de emisión será adjudicada parcialmente hasta el importe que complete el mismo.

Finalización de la colocación

El resultado de la colocación se comunicará, al finalizar el Período de Colocación, mediante la publicación de un aviso de resultados en el sistema de información del BYMA y cualquier otro mercado en el que se listen y/o negocien las Cuotapartes, y en la AIF, indicando la cantidad y el valor nominal de las Cuotapartes colocadas y la Fecha de Integración, Liquidación y Emisión (la que será dentro de los 3 (tres) Días Hábiles de finalizado el Período de Subasta).

En caso en que no haya un mínimo de cinco inversores y/o algún inversor pueda directa o indirectamente mantener una participación que exceda el 51% (cincuenta y uno por ciento) de las Cuotapartes a ser emitidas o la autorización de oferta pública del Fondo y/o la autorización de negociación de las Cuotapartes no se encuentre vigente, entonces todas las Solicitudes de Suscripción serán resueltas en forma automática, sin responsabilidad de ninguna naturaleza para las Partes.

Comisiones

El Agente Colocador Principal, y en caso de que exista algún otro Colocador, estos percibirán comisiones de colocación, las que se calcularán sobre el monto efectivamente colocado, sin exceder el 2% (dos por ciento) más I.V.A.. Todas las comisiones referidas serán pagaderas con el producido de la colocación de las Cuotapartes.

Emisión e integración

Una vez finalizado el Período de Colocación quedará perfeccionada la Solicitud de Suscripción de las Cuotapartes. La integración podrá realizarse única y exclusivamente en Pesos.

En caso de que un adjudicatario no abonare el precio de adquisición de las Cuotapartes, los derechos de tal inversor a recibir las Cuotapartes caducarán automáticamente y la Gerente notificará a la CVSA de tal circunstancia. Ni la Gerente, ni la Depositaria ni los Agentes Colocadores asumirán ningún tipo de responsabilidad por la falta de pago del precio de adquisición de las Cuotapartes por parte de los inversores.

Las Cuotapartes deberán ser integradas por los suscriptores en la Fecha de Integración, Liquidación y Emisión. El producido de la colocación podrá liquidarse mediante transferencia a la cuenta de los Agentes Colocadores para su posterior transferencia al mercado interviniente, y luego transferida por este último a una cuenta abierta a nombre del Fondo. En la Fecha de Integración, Liquidación y Emisión, contra el pago del precio de suscripción a través del mercado interviniente, Caja de Valores S.A. transferirá las Cuotapartes emitidas que hubieran sido suscriptas, a la cuenta de los Agentes Colocadores en Caja de Valores S.A. conforme con la información indicada por el mercado interviniente.

Listado y negociación

Se ha solicitado autorización para el listado y/o negociación de las Cuotapartes en BYMA, pudiendo solicitarse autorización para el listado y/o negociación en otros Mercados.

Otras disposiciones

los Agentes Colocadores se reservan el derecho de rechazar cualquier Solicitud de Suscripción que: (i) contengan errores u omisiones de datos que hagan imposible su procesamiento por el sistema Colocaciones Primarias BYMA; o (ii) cuyo inversor no cumpla con la

normativa relativa a la prevención del lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo y cualquier otra normativa aplicable. En todos los casos, los rechazos no darán derecho a reclamo alguno contra la Gerente, la Depositaria ni contra los Agentes Colocadores .

A los efectos de suscribir Cuotapartes, los inversores deberán suministrar aquella información o documentación que deban o resuelvan libremente solicitarles los Agentes Colocadores, la Gerente y la Depositaria para el cumplimiento de su función y de, entre otras, las normas sobre prevención del lavado de dinero y financiamiento del terrorismo y cualquier otra normativa aplicable.

Ni la Gerente, ni la Depositaria, ni los Agentes Colocadores garantizan a los inversores que se les adjudicará el mismo valor nominal de las Cuotapartes que hubiesen requerido a través de sus Solicitudes de Suscripción, debido a que puede existir sobresuscripción de dichas Cuotapartes.

Los procedimientos internos que emplearan los Agentes Colocadores para la recepción de las Solicitudes de Suscripción, su ingreso al sistema Colocaciones Primarias de BYMA y la integración del precio de las Cuotapartes estarán disponibles para su verificación por la CNV y cualquier otra persona con interés legítimo. A tal fin esos procedimientos serán llevados en el país en base a constancias documentales y medios computarizados fiables.

Emisión de Cuotapartes en Tramos

La cantidad de cuotas partes del Fondo será la que se suscriba en cada uno de los tramos de emisión a ser determinados por la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria, pudiendo aumentarse la cantidad de Cuotapartes del Fondo en cada tramo, siempre dentro del Monto Máximo de Emisión. En el caso de existir remanente en la colocación de las Cuotapartes, la Sociedad Gerente podrá disponer la emisión de nuevos tramos, cumpliendo con los procedimientos establecidos por las Normas y el Reglamento.

CALIFICACIÓN DE RIESGO

Las Cuotapartes han sido calificadas como FI4(arg) perspectiva Estable por FIX SCR S.A., conforme se desprende del informe de calificación de fecha 02 de junio de 2026.

Categoría FI4: arg perspectiva Estable.

FI4(arg): Fondos que demuestran, en la opinión de FIX, débiles estándares para cumplir en el largo plazo con los objetivos de inversión del Fondo, considerando la capacidad de gestión de la Administradora y las características del Fondo.

Asimismo, se informa que solo podrá discontinuarse la calificación de riesgo de las Cuotapartes por decisión de una Asamblea de Cuotapartistas.

Finalmente, se advierte que la calificación de riesgo de las Cuotapartes podrá ser modificada y no representa en ningún caso una recomendación para comprar, mantener o vender Cuotapartes.

TRATAMIENTO IMPOSITIVO APLICABLE

A continuación, se describe el tratamiento impositivo aplicable en la República Argentina al Fondo y a sus cuotapartistas.

La descripción de la incidencia impositiva en la República Argentina de una inversión en Cuotapartes del Fondo, tratada en este Prospecto, tiene como propósito brindar una información de tipo general. Si bien dicha información es considerada adecuada a una correcta interpretación de la legislación impositiva vigente, no puede asegurarse que la misma concuerde con aquella que eventualmente apliquen los tribunales o la autoridad fiscal respectiva, o que aquella legislación no sufra modificaciones en el futuro.

Asimismo, la descripción realizada es sobre el tratamiento impositivo aplicable en la República Argentina, tanto en el orden nacional como en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a la fecha del presente. En caso de que el Fondo invierta en activos situados en una jurisdicción distinta de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, corresponderá considerar el tratamiento impositivo provincial aplicable en aquella, así como, en su caso, la normativa existente tendiente a evitar la doble o múltiple imposición.

Las leyes tributarias argentinas han sufrido numerosas reformas en el pasado, y podrían ser objeto de reformulaciones, derogación de exenciones, restablecimiento de impuestos, y otras clases de modificaciones que podrían disminuir o eliminar el rendimiento de las inversiones.

Mediante el dictado de las Leyes N° 27.430 (B.O. 29/12/2017), 27.440 (B.O. 11/05/2018), 27.541 (B.O. 23/12/2019), 27.638 (B.O. 04/08/2021), 27.667 (B.O. 31/12/2021) y Ley 27.743 (B.O. 08/07/2024) y Ley 27802 (B.O. 02/01/2026), reglamentadas por los decretos N° 1170/2018 (B.O. 27/12/2018), N° 382/2019 (B.O. 29/05/2019), N° 99/2019 (B.O. 28/12/2019), N° 621/2021 (B.O. 23/09/2021) N° 608/2024 (B.O. 12/07/2024 Y N°93/2026 (B.O. 09/02/2026)), respectivamente, se introdujeron importantes reformas al sistema tributario argentino, reformas estas que se encuentran enunciadas a lo largo del presente.

LOS COMPRADORES POTENCIALES DE LAS CUOTAPARTES DEBEN CONSULTAR A SUS ASESORES IMPOSITIVOS EN LO QUE RESPECTA A LAS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS APLICABLES DE ACUERDO CON SUS SITUACIONES PARTICULARES DERIVADAS DE LA ADQUISICIÓN, TENENCIA Y DISPOSICIÓN DE CUOTAPARTES.

(a) **Impuestos aplicables al Fondo**

(i) *Impuesto a las Ganancias (“IG”)*

Conforme el artículo 73, inciso a), apartado 7° de la Ley de IG (t.o. 2019, en adelante, la “LIG”), los Fondos Comunes de Inversión constituidos en el país, no comprendidos en el primer párrafo del artículo 1° de la Ley de Fondos Comunes de Inversión N°24.083 (B.O. 18/06/1992) y sus modificaciones (es decir, los “Fondos Comunes de Inversión Cerrados”) se encuentran sujetos al IG, debiendo tributar el impuesto sobre sus ganancias netas imponibles que se devenguen desde el momento de su constitución.

Dicho resultado se calcula deduciendo de los ingresos devengados generados o emergentes de los activos integrantes del patrimonio del Fondo y de la actividad generada en relación con el Fondo, deduciendo todos los gastos vinculados o necesarios con la obtención, la manutención y/o la conservación de las rentas gravadas.

De acuerdo con el artículo 129 del Decreto Reglamentario de la LIG, las sociedades gerentes de los Fondos Comunes de Inversión Cerrados deberán ingresar en cada año fiscal el impuesto que se devengue sobre las ganancias netas imponibles obtenidas por los referidos Fondos.

Sin perjuicio de lo arriba expuesto, de conformidad con lo previsto en el artículo 205 de la Ley de Financiamiento Productivo N°27.440 (B.O. 11/05/2018), con vigencia respecto de las utilidades generadas en los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018, los Fondos Comunes de Inversión Cerrado sólo tributarán el IG en la medida que las cuotapartes emitidas no hayan sido colocadas por oferta pública con autorización de la CNV. De existir tal colocación, sólo tributarán IG en la proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina.

La Ley de Financiamiento Productivo N°27.440 ha sido reglamentada -en cuanto aquí interesa- a través del Decreto N°382/2019 (B.O. del 30 de mayo de 2019), que establece una serie de precisiones relevantes a efectos del tratamiento del Fondo, entre ellas:

- Que los Fondos Comunes de Inversión Cerrados comprendidos en el artículo 205 de la Ley de Financiamiento Productivo N°27.440 son aquellos cuyo objeto sea: (i) el desarrollo de y/o inversión directa en proyectos inmobiliarios, agropecuarios, forestales y/o de infraestructura; y/o (ii) el financiamiento o la inversión en cualquier tipo de proyecto, empresa o activos a través de valores negociables o cualquier otro tipo de instrumento, certificado, contrato de derivados, participación o asociación, en cualquiera de sus variantes y/o combinaciones;
- Que la tributación en cabeza de los inversores respecto de la renta de fuente argentina de los fondos comunes de inversión referidos aplica en la medida en que la *totalidad* de las cuotapartes hubiere sido colocada por oferta pública con autorización de la CNV.

Por lo tanto, en la medida en que la totalidad de las cuotapartes haya sido colocada por oferta pública con autorización de la CNV y el Fondo tenga como objeto alguna de las actividades descriptas en el párrafo anterior, el Fondo no tributará el IG en la proporción a las inversiones realizadas en la República Argentina. En este supuesto, serán los inversores perceptores de las ganancias que el Fondo distribuya quienes deberán incluir aquellas en sus propias declaraciones juradas del IG, brindándoles el tratamiento que las normas generales del tributo disponen para el tipo de ganancia que se trate, de no haber mediado el Fondo. Cuando se trate de beneficiarios del exterior, la Sociedad Gerente, según corresponda, procederá a efectuar la retención correspondiente, en la medida de las ganancias

distribuidas por el Fondo que resulten gravadas para dichos beneficiarios.

Respecto de las inversiones realizadas en el exterior, el Fondo será sujeto del IG, debiendo tributarlo sobre las ganancias netas que, en el ejercicio de la propiedad fiduciaria y con motivo de la actividad relacionada con los activos del Fondo, se devenguen desde el momento de su constitución.

Respecto a las alícuotas del impuesto aplicables, el Congreso de la Nación sancionó la Ley N°27.630 (B.O.: 16/06/2021), modificándolas respecto de las ganancias empresariales para los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2021, estableciendo una escala progresiva. Mediante la Resolución General (AFIP) N°5168/2022 (B.O.: 15/03/2022), la Administración Federal de Ingresos Públicos publicó la tabla con los montos a abonar según la ganancia neta imponible del período 2022.

Los montos antes mencionados se ajustan anualmente a partir de 1° de enero de 2022, considerando la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (“IPC”) que suministre el Instituto Nacional de Estadística y Censos (“INDEC”), organismos desconcentrados en el ámbito del Ministerio de Economía, correspondiente al mes de octubre del año anterior al del ajuste, respecto del mismo mes del año anterior.

Para el período fiscal 2026, los valores de la escala a aplicar son los siguientes:

Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	A \$			
\$ 0,00	\$ 133.514.185,74	\$ 0,00	25%	\$ 0,00
\$ 133.514.185,74	\$ 1.335.141.857,38	\$ 33.378.546,43	30%	\$ 133.514.185,74
\$ 1.335.141.857,38	En adelante	\$ 393.866.847,93	35%	\$ 1.335.141.857,38

Ver: <https://www.afip.gov.ar/gananciasYBienes/ganancias/personas-juridicas/determinacion/documentos/Ganancias-Escala-PJ-2026.pdf>

(ii) *Impuesto al Valor Agregado (“IVA”)*

Las hipótesis de incidencia definidas en el artículo 1° de la ley del Impuesto al Valor Agregado (en adelante LIVA) son de naturaleza objetiva (vgr. venta de cosas muebles, prestaciones de servicios, importaciones definitivas de cosas muebles, etc.), por ello el carácter de sujeto pasivo del impuesto que puede corresponderle al Fondo no depende de los atributos jurídicos de esta figura, sino de las actividades que desarrolle.

En este sentido cabe tener presente que el artículo 5°, inciso c) de la ley 11.683 establece que son contribuyentes, en tanto se verifique a su respecto el hecho imponible que les atribuyen las respectivas leyes tributarias, los patrimonios destinados a un fin determinado. Por su parte, el artículo 4°, segundo párrafo, de la LIVA dispone una amplia definición de sujetos incluyendo, entre otros, a los agrupamientos no societarios o cualquier otro ente individual o colectivo que realice alguno de los hechos imposables previstos en la ley.

De las normas comentadas surge con claridad que el Fondo puede ser sujetos de este impuesto, en la medida que reúna la característica de una unidad económica susceptible de producir hechos imposables, en cuyo caso deberá ingresar el impuesto por los hechos imposables que se verifiquen con relación a las ventas, locaciones o prestaciones gravadas y computar crédito de impuesto por las compras de bienes muebles y locaciones y prestaciones de obras y/o servicios que se vinculen con la realización de su actividad gravada.

De modo que la aplicación del IVA en el supuesto del Fondo, debe ser analizada tomando en cuenta: (i) el tratamiento aplicable a las actividades desarrolladas por el Fondo, incluso financieras; y (ii) el tratamiento aplicable a las adquisiciones de bienes, obras y servicios, incluso financieros que realice el Fondo.

La alícuota general del IVA aplicable a las operaciones gravadas es veintiuno por ciento (21%), tasa que se reduce al diez con cincuenta por ciento (10,50%) en ciertos casos y se incrementará al veintisiete por ciento (27%) para ciertas actividades, existiendo asimismo exenciones objetivas y subjetivas dispuestas en la ley.

Conforme al cuarto párrafo del artículo 25 de la Ley de Fondos Comunes de Inversión N°24.083 (B.O.: 18/06/1992), texto conforme artículo 127 de la Ley N°27.440, las incorporaciones de créditos a un Fondo Común de Inversión no constituirán prestaciones o colocaciones financieras gravadas en el IVA en tanto que, cuando el crédito incorporado incluya intereses de financiación, el sujeto pasivo del impuesto por la prestación correspondiente a estos últimos continuará siendo el cedente, salvo que el pago deba efectuarse al cesionario o a quien éste indique, en cuyo caso será el receptor el que asumirá la calidad de sujeto pasivo.

(iii) *Impuesto sobre los Ingresos Brutos (“ISIB”)*

El ISIB es un gravamen provincial y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que alcanza al ejercicio habitual y a título oneroso en una provincia y/o en dicha Ciudad de una actividad (del comercio, industria, profesión, oficio, negocio, locaciones de bienes, obras y servicios o de cualquier otra actividad a título oneroso), cualquiera sea el resultado obtenido y la naturaleza del sujeto que la preste. La base imponible son los ingresos brutos devengados por el ejercicio de la actividad gravada en la jurisdicción de que se trate. Las alícuotas

aplicables varían dependiendo de cada jurisdicción y el tipo de actividad que se desarrolle en ella.

El tratamiento tributario aplicable al Fondo variará dependiendo de la jurisdicción en la que se encuentre cada una de las partes involucradas. Por ejemplo, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el Código Fiscal no posee previsiones expresas respecto de los Fondos Comunes de Inversión Cerrados. No obstante ello, dicho cuerpo legal, en su artículo 10, inciso 3), primer párrafo establece que *“Son contribuyentes, en tanto se verifique a su respecto el hecho imponible que les atribuyen las normas respectivas, en la medida y condiciones necesarias que éstas prevén para que surja la obligación tributaria: ...3) los patrimonios destinados a un fin determinado, las Uniones Transitorias de Empresas, las Agrupaciones de Colaboración Empresaria, los demás consorcios y contratos asociativos que no tienen personería jurídica, cuando son considerados por las normas tributarias como unidades económicas para la atribución del hecho imponible...”*. De esta manera, podría interpretarse que, si el Fondo realiza actividades gravadas en forma habitual, podría estar alcanzado por este impuesto.

Por otra parte el artículo 217 del Código Fiscal de la Ciudad de Buenos Aires, dispone que *“Toda actividad o ramo no mencionados expresamente en este Código o en la Ley Impositiva están igualmente gravados; en este supuesto deben tributar con la alícuota subsidiaria”*.

A su vez, el artículo 240 de dicho código dispone *“En el supuesto de rescate de cuotas partes de Fondos Comunes de Inversión, la base imponible está constituida por la diferencia entre los ingresos recibidos por el rescate y el valor de la suscripción de la cuota parte. Se considera que las cuotas partes objeto del rescate corresponden a las más antigua de su misma especie y calidad.”*

Finalmente, en la medida que se llevaran a cabo actividades en más de una jurisdicción, existe un Convenio Multilateral, que dispone la forma en que la base imponible del impuesto debe distribuirse entre esas jurisdicciones.

(iv) *Impuesto sobre los Bienes Personales (“IBP”)*

Los Fondos Comunes de Inversión no son sujetos pasivos del IBP.

(v) *Impuesto sobre los Créditos y Débitos en Cuentas Bancarias y Otras operatorias (“ICDB”)*

La Ley de Competitividad N°25.413 (B.O. 26/03/2001) (La “LCDB” estableció el ICDB, que es aplicable sobre: (i) los créditos y débitos de cualquier naturaleza registrados en cuentas abiertas en entidades financieras ubicadas en Argentina; comprendidas en la Ley de Entidades Financieras N°21.526 (ii) ciertas operaciones en las que no se utilicen cuentas bancarias, efectuadas por las entidades comprendidas en la Ley de Entidades Financieras, cualesquiera sean las denominaciones que se les otorguen, los mecanismos utilizados para llevarlas a cabo -incluso a través de movimientos de efectivo- y su instrumentación jurídica; y (iii) ciertos movimientos o entregas de fondos propios o de terceros, aun en efectivo, realizados por cualquier persona por cuenta propia y/o ajena, cualquiera sea el mecanismo utilizado para llevarlos a cabo, las denominaciones que se les otorguen y su instrumentación jurídica. Mediante la Resolución General N°2111/2006 de la AFIP, el fisco aclaró que los movimientos o entregas de fondos referidos en el punto (iii) son aquellos efectuados a través de sistemas de pago organizados -existentes o no a la vigencia de este impuesto- que reemplacen el uso de la cuenta bancaria, efectuados por cuenta propia o ajena, en el ejercicio de actividades económicas.

El impuesto se encuentra a cargo de los sujetos intervinientes conforme la modalidad operativa aplicable, actuando las entidades financieras como agentes de liquidación y percepción cuando corresponda, y se devenga al momento de efectuarse el respectivo débito, crédito o movimiento de fondos.

La alícuota general del ICDB asciende al 0,6% para cada crédito y cada débito (de acuerdo con lo establecido en el artículo 1 de la Ley de Competitividad). Podrán aplicarse alícuotas incrementadas del 1,2% o, en su caso, alícuotas reducidas del 0,075% a ciertas operatorias especialmente previstas. En general, las entidades financieras involucradas actúan como agentes de percepción y liquidan el impuesto.

El 33% de los importes ingresados por los hechos imponibles sujetos a la tasa general del 0,6% conforme el artículo 1° de la Ley N°25.413 y a la tasa incrementada del 1,2% podrá computarse como pago a cuenta del IG y/o de la Contribución Especial sobre el Capital de las Cooperativas (o sus respectivos anticipos). El monto excedente no podrá ser compensado con otros impuestos ni transferido a favor de terceros; solamente podrá ser transferido, para su agotamiento, a otros períodos de los citados impuestos. En el caso de aplicarse una alícuota menor a las indicadas, el cómputo como crédito del IG o de la Contribución Especial sobre el Capital de las Cooperativas será del 20%. A partir del dictado de la Ley N°27.432, se facultó al Poder Ejecutivo para aumentar el monto habilitado a tomarse como pago a cuenta del Impuesto a las Ganancias.

La Ley N°27.264 estableció que en el caso de los “Sujetos Empresas” que sean considerados “micro” y “pequeñas” empresas, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley N°27.264, el cómputo como pago a cuenta alcanza el 100% de los importes ingresados. Las industrias manufactureras consideradas “medianas -tramo 1-”, podrán compensar hasta un 60% de los importes ingresados.

Respecto de los débitos y créditos verificados en cuentas abiertas en entidades financieras argentinas, la Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva estableció, para los hechos imponibles que se perfeccionen a partir del 24 de diciembre de 2019, que cuando se lleven a cabo extracciones de efectivo, bajo cualquier forma, los débitos efectuados en las cuentas allí mencionadas estarán sujetos al doble de la tasa vigente para cada caso, sobre el monto de la extracción en cuestión. Este incremento de la alícuota no se aplicará a las cuentas cuyos titulares sean personas humanas o personas jurídicas que acrediten la condición de micro y pequeñas empresas.

El inciso c) del artículo 10 del Anexo del Decreto N°380/2001, exime a las cuentas utilizadas en forma exclusiva para el desarrollo específico de la actividad de los Fondos Comunes de Inversión Cerrados, siempre que su objeto de inversión sea el financiamiento de las

Micro, Pequeñas y Medianas Empresas, en los términos del artículo 2° de la Ley N°24.467 (B.O. 28/03/1995) y sus modificatorias, de acuerdo con lo previsto por la CNV. Asimismo, se encuentran exentas las cuentas utilizadas en forma exclusiva para el desarrollo específico de la actividad de los Fondos Comunes de Inversión Cerrados siempre que (i) las carteras de inversiones se constituyan con activos homogéneos que consistan en títulos valores públicos o privados o derechos creditorios provenientes de operaciones de financiación evidenciados en instrumentos públicos o privados, verificados como tales en su tipificación y valor por los organismos de control de acuerdo a lo que exija la pertinente normativa en vigor; y (ii) la totalidad de las cuotapartes cuenten con oferta pública de conformidad con lo exigido por la normativa aplicable en la materia.

Finalmente, la Resolución General (AFIP) N°3900/2016 (B.O. 05/07/2016) dispuso que los sujetos que se encuentren exentos o alcanzados por la reducción de la alícuota general del IDC en las transacciones financieras deberán inscribir las cuentas bancarias de las que resulten titulares y a las cuales se les deberá aplicar el beneficio en el “Registro de Beneficios Fiscales en el Impuesto sobre los Créditos y Débitos en Cuentas Bancarias y Otras Operatorias”, en la forma y condiciones que se establecen en dicha Resolución General.

En cumplimiento de las disposiciones de la Resolución General AFIP N° 3900/2016, a los fines del reconocimiento de la exención señalada, se procederá a la inscripción de las cuentas bancarias de las que resulte titular el fondo en el “Registro de Beneficios Fiscales en el Impuesto sobre los Créditos y Débitos en Cuentas Bancarias y otras Operatorias”.

La vigencia del impuesto fue prorrogada hasta el 31 de diciembre de 2027 por la Ley N°27.702

(vi) *Impuesto de Sellos (“IS”)*

El IS es un impuesto local (regulado por las provincias y por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que grava los actos, contratos y operaciones de carácter oneroso, formalizados en instrumentos públicos o privados que se otorguen en las provincias argentinas y/o en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, como también los otorgados fuera de ellas, que produzcan efectos en una de dichas jurisdicciones.

La alícuota del IS varía según la jurisdicción involucrada y el tipo de acto, contrato u operación de que se trate; y el impuesto se calcula sobre el valor económico del instrumento. En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la alícuota general del IS es del 1%.

Asimismo, los Códigos Fiscales incorporan una serie de exenciones para determinados actos, contratos y operaciones. Por ejemplo, el artículo 365, inciso 32) del Código Fiscal de la Ciudad de Buenos Aires contempla una exención del IS para actos, contratos y operaciones de cualquier naturaleza, incluyendo entregas y recepciones de dinero, vinculados y/o necesarios para posibilitar la emisión de títulos valores representativos de deuda de sus emisoras y cualesquiera otros títulos valores negociables destinados a la Oferta Pública en los términos de la Ley Nacional del Mercado de Capitales N°26.831, por parte de sociedades y de fideicomisos financieros debidamente autorizados por la CNV a hacer oferta pública de dichos títulos valores. La exención incluye también a los actos, contratos, y operaciones vinculadas con las emisiones mencionadas, sean aquellas anteriores, simultáneas, posteriores o renovaciones de dichas operaciones. Esta exención quedará sin efecto si, en un plazo de 90 días corridos no se solicita la autorización para la oferta pública de dichos valores negociables ante la CNV y/o si la colocación de los mismos no se realiza en un plazo de 180 días corridos a partir de ser concedida la autorización solicitada.

Cabe destacar que, a través de la Resolución 151/AGIP/2009 (B.O.C.B.A 13/03/2009), el Fisco de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos -AGIP-) consideró que quedan comprendidos en la exención citada en el párrafo anterior, los actos y/o instrumentos relacionados con la suscripción, negociación y/o rescate de cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión, siempre que su constitución y la oferta pública de las cuotapartes se hubieran efectuado de acuerdo a las Normas de la CNV. No obstante lo expuesto, corresponderá determinar en cada caso, a los efectos de la aplicación de esta exención, si los diversos contratos están vinculados o no con la operatoria del Fondo.

Finalmente, al ser el IS un tributo local, debería -llegado el caso- hacerse un análisis específico por cada jurisdicción en particular.

(b) Impuestos aplicables a los cuotapartistas del Fondo

(i) *IG*

(i) a) *Distribución de utilidades*

Como se remarcó al momento de evaluar al Fondo como sujeto del tributo, según dispone el artículo 205 de la Ley de Financiamiento Productivo N°27.440, los Fondos que cuenten con oferta pública autorizada por la CNV y que tengan por objeto social determinadas actividades, no serán sujetos del IG, debiendo el inversor receptor de las ganancias que aquellos distribuyan incorporar dichas ganancias en su propia declaración jurada.

De esta forma, serán los inversores receptores (en este caso, los cuotapartistas) de las ganancias que distribuya el Fondo quienes deberán incorporar dicha renta en sus declaraciones juradas de manera directa, siendo de aplicación las normas generales de la LIG para el tipo de ganancia que se trate, de no haber mediado tal vehículo, dependiendo siempre de su condición de persona humana, persona jurídica o beneficiario del exterior, debiendo imputarla en el periodo fiscal en que ésta sea percibida, y en la proporción de la participación que cada uno tuviere en el patrimonio y los resultados del Fondo a la fecha de distribución.

La Ley de Financiamiento Productivo N°27.440 y su Decreto Reglamentario N°382/2019 (B.O. del 30 de mayo de 2019), establecen una serie de precisiones relevantes a efectos del tratamiento de los inversores, entre ellas:

- Que los Fondos Comunes de Inversión Cerrados comprendidos en el artículo 205 de la Ley de Financiamiento Productivo N°27.440 son aquellos cuyo objeto sea: (i) el desarrollo de y/o inversión directa en proyectos inmobiliarios, agropecuarios,

forestales y/o de infraestructura; y/o (ii) el financiamiento o la inversión en cualquier tipo de proyecto, empresa o activos a través de valores negociables o cualquier otro tipo de instrumento, certificado, contrato de derivados, participación o asociación, en cualquiera de sus variantes y/o combinaciones;

- Que la tributación en cabeza de los inversores respecto de la renta de fuente argentina de los Fondos Comunes de Inversión referidos aplica en la medida en que la *totalidad* de las cuotapartes hubiere sido colocada por oferta pública con autorización de la CNV;
- Que los titulares de las cuotapartes de condominio deberán imputar la renta distribuida por los Fondos Comunes de Inversión Cerrados comprendidos en el artículo 205 de la Ley de Financiamiento Productivo N°27.440 en el período fiscal en que la misma sea percibida en los términos del artículo 18 de la Ley del IG, norma que resultará aplicable incluso si el cuotapartista es un sujeto empresa.
- Que la percepción de la ganancia deberá ser considerada al ser distribuida por el Fondo en tanto que la capitalización de utilidades mediante la entrega de cuotapartes implica distribución y percepción.

Que las ganancias que distribuyan los fondos comunes de inversión comprendidos en el artículo 205 de la Ley de Financiamiento Productivo N°27.440 no estarán sujetas al impuesto sobre la distribución de dividendos y utilidades previsto en el artículo 97 de la LIG. Así, las personas humanas y sucesiones indivisas residentes locales titulares de las Cuotapartes de condominio deberán tributar el impuesto a la alícuota que hubiera resultado aplicable a las ganancias que le son distribuidas por el Fondo, de haberse obtenido estas rentas de forma directa. Destacamos que el artículo 33 de la Ley N°27.541 (B.O.: 23/12/2019) sustituyó el inciso h) del artículo 26 de la LIG, y restableció la vigencia -en lo que aquí interesa- del inciso b) del artículo 25 de la Ley de Fondos Comunes de Inversión N°24.083 (B.O. 18/06/1992), la cual contempla una exención del IG respecto de las rentas derivadas de las Cuotapartes, en la medida en que éstas se coloquen por oferta pública. Dicha exención no resulta aplicable a los sujetos empresa.

Adicionalmente, la Ley N°27.638 (B.O.: 04/08/2021) introdujo un segundo párrafo al mencionado inciso h) del artículo 26 de la LIG, que dispone que la exención dispuesta en esa norma también comprende a los intereses o la denominación que tuviere el rendimiento producto de la colocación de capital en los instrumentos emitidos en moneda nacional destinados a fomentar la inversión productiva que establezca el Poder Ejecutivo Nacional, siempre que así lo disponga la norma que los regule y en la medida en que las rentas correspondientes no estuvieran comprendidas en la exención prevista en el primer párrafo del inciso h) del artículo 26 de la LIG. En tal sentido, mediante el Decreto N°621/2021 (B.O. 23/09/2021), reglamentario de la Ley N°27.638, se dispuso que los instrumentos en moneda nacional destinados a fomentar la inversión productiva son aquellos que, de manera concurrente, cumplan los siguientes requisitos: (a) sean colocados por oferta pública con autorización de la CNV, o sean elegibles de acuerdo con la norma que los constituya o cree, o cuando así lo disponga el Poder Ejecutivo Nacional; y (b) estén destinados al fomento de la inversión productiva en la República Argentina, entendiéndose por ello la inversión y/o el financiamiento directo o indirecto en proyectos productivos, inmobiliarios y/o de infraestructura destinados a distintas actividades económicas comprendidas en los sectores productores de bienes y servicios, tales como agropecuarios, ganaderos, forestales, inmobiliarios, telecomunicaciones, infraestructura, energía, logística, economías sustentables, promoción del capital emprendedor, pesca, desarrollo de tecnología y bienes de capital, investigación y aplicación de tecnología a la medicina y salud, ciencia e investigación aplicada, extracción, producción, procesamiento y/o transporte de materias primas, desarrollo de productos y servicios informáticos, como así también al financiamiento de las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas comprendidas en los términos del artículo 2° de la Ley N°24.467 (B.O. 28/03/1995) y sus modificatorias. También quedan comprendidos aquellos instrumentos en moneda nacional adquiridos en mercados autorizados por la CNV, bajo segmentos que aseguren la prioridad precio tiempo y por interferencia de ofertas, destinados al financiamiento de las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas comprendidas en los términos del artículo 2° de la Ley N°24.467 (B.O. 28/03/1995) y sus modificatorias. En este sentido, la CNV emitió la Resolución General N°917/2021 (B.O. 03/01/2022), que aclara que quedan comprendidos dentro de los “instrumentos emitidos en moneda nacional destinados a fomentar la inversión” los Fondos Comunes de Inversión emitidos en moneda nacional que se encuentren encuadrados dentro de los regímenes especiales citados en el Anexo I de dicha norma (Fondos Comunes de Inversión Cerrados Inmobiliarios, Fondos Comunes de Inversión Cerrados de Infraestructura Pública, Fondos Comunes de Inversión Cerrados de Capital Emprendedor, Fondos Comunes de Inversión Cerrados para el Fomento del Desarrollo Productivo y de las Economías Regionales, Fondos Comunes de Inversión Cerrados Sustentables, Fondos Comunes de Inversión Abiertos Pymes, Fondos Comunes de Inversión Abiertos ASG, Fondos Comunes de Inversión Abiertos para el Financiamiento de la Infraestructura y la Economía Real).

Por su parte, en el caso de las personas jurídicas, la totalidad de la ganancia determinada, en la medida de su distribución, estará gravada a las alícuotas correspondientes, según la escala progresiva establecida por la Ley N°27.630 y cuya alícuota máxima es del 35% (el tratamiento de las personas jurídicas en el IG se describió al describir los impuestos aplicables al Fondo). Destacamos que la exención citada en los párrafos anteriores no resulta aplicable a los sujetos empresa.

Cuando los titulares de las cuotapartes de condominio fueran beneficiarios del exterior, la Sociedad Gerente procederá a efectuar la retención con carácter de pago único y definitivo a la alícuota que hubiere resultado aplicable a esos beneficiarios de haber obtenido las mismas de forma directa, aplicando las presunciones previstas en el artículo 104 de la LIG, conforme la categoría de renta de que se trate. Corresponde señalar que los beneficiarios del exterior también se ven amparados por las exenciones del IG descritas con respecto a las personas humanas y sucesiones indivisas residentes para las rentas derivadas de las Cuotapartes.

Cuando las ganancias acumuladas superen un ejercicio fiscal, a la fecha de cada distribución posterior se considerará, sin admitir prueba en contrario, que las ganancias que se distribuyen corresponden en primer término a las de mayor antigüedad acumulada al cierre del ejercicio inmediato anterior a la fecha de distribución.

Conforme lo dispone la Resolución General (AFIP) N°4498/2019, en caso de que el Fondo no deba tributar el IG en virtud de lo dispuesto por el artículo 205 de la Ley N°27.440, para facilitar el cumplimiento de las obligaciones tributarias por parte de los inversores personas humanas y sucesiones indivisas, la Sociedad Gerente del Fondo deberá, al momento de distribuir las ganancias del Fondo, poner a disposición del inversor persona humana y/o sucesión indivisa residente del país, un “Certificado de Resultados” conteniendo los datos relativos a la ganancia neta de fuente argentina obtenida durante el período fiscal en cuestión, discriminada por tipo de renta. Por su parte, en el caso de que los titulares sean personas jurídicas locales, deberá ponerse a disposición de aquellos la ganancia neta de fuente argentina del vehículo, determinada con base en la normativa que sería aplicable si este último fuera el sujeto del impuesto, vale decir, conforme

las reglas de la tercera categoría. En ambos casos, también deberá informarse el importe de las retenciones y/o percepciones sufridas y demás pagos a cuenta ingresados durante el período fiscal por el ICDB que resulten computables. Cuando los titulares de las Cuotapartes de condominio fueran beneficiarios del exterior, la información referida será utilizada por la Sociedad Gerente a los efectos de practicar la retención con carácter de pago único y definitivo a la alícuota que correspondiera si la ganancia hubiera sido obtenida de forma directa por esos beneficiarios.

(i) b) Resultados por venta o disposición

Personas humanas residentes y sucesiones indivisas

En principio, los resultados obtenidos por personas humanas y sucesiones indivisas argentinas por la venta de las cuotas partes de condominio de Fondos Comunes de Inversión Cerrados tributarán a una tasa del 15%. La ganancia bruta por la enajenación se determinará deduciendo del precio de transferencia, el costo de adquisición actualizado mediante el IPC, que publica el INDEC, desde la fecha de adquisición hasta la fecha de transferencia.

Sin perjuicio de ello, el artículo 33 de la Ley N°27.541 (B.O.: 23/12/2019) sustituyó el inciso h) del artículo 26 de la LIG, y restableció la vigencia -en lo que aquí interesa- del inciso b) del artículo 25 de la Ley de Fondos Comunes de Inversión N°24.083 (B.O. 18/06/1992), que contempla una exención del IG aplicable a los resultados provenientes de la compraventa, cambio, permuta, conversión y disposición de Cuotapartes, en la medida que las Cuotapartes sean colocadas por oferta pública.

Por otro lado, el artículo 34 de la Ley N°27.541 ha incorporado, con efectos a partir del período fiscal 2020, un último párrafo al inciso u) del artículo 26 de la L I G, que exime del IG a las personas humanas residentes y sucesiones indivisas radicadas en el país (siempre que no estuvieran comprendidos en los incisos d) y e) y en el último párrafo del artículo 53 de la LIG) de los resultados provenientes de operaciones de compraventa, cambio, permuta o disposición de los valores alcanzados por el artículo 98 de la L I G – entre ellos, las Cuotapartes- que no se encuentran comprendidos en el primer párrafo del inciso u) del artículo 26 de la ley del gravamen, ello en la medida en que coticen en bolsas o mercados de valores autorizados por la CNV.

Personas jurídicas residentes

Los resultados por venta o disposición quedarán alcanzados por el gravamen a las alícuotas correspondientes, según la escala progresiva establecida por la Ley 27.630 y cuya alícuota máxima es del 35% (ver tratamiento descripto más arriba). Las ganancias que provengan de la enajenación de las cuotas partes se establecerá deduciendo del valor de enajenación el costo de adquisición

Beneficiarios del exterior (personas humanas o jurídicas no residentes)

En principio, los resultados obtenidos por beneficiarios del exterior por la enajenación de las Cuotapartes de condominio de fondos comunes de inversión cerrados también estarán sujetos a una tasa del 15%

Los Beneficiarios del Exterior que no residan en jurisdicciones no cooperantes, o cuando los fondos invertidos no provengan de jurisdicciones no cooperantes, se ven beneficiados por la exención del IG prevista en el inciso u) del artículo 26 de la LIG respecto de los resultados provenientes de operaciones de compraventa, cambio, permuta o disposición de Cuotapartes (ver definición de “jurisdicciones no cooperantes” *infra* en “Ingresos de fondos provenientes de jurisdicciones no cooperantes o de baja o nula tributación”).

A ello cabe agregar, tal como se indicó precedentemente respecto de “personas humanas residentes”, que el artículo 33 de la Ley N°27.541 restableció la vigencia del inciso b) del artículo 25 de la Ley de Fondos Comunes de Inversión N°24.083 (B.O. 18/06/1992), por lo que los beneficiarios del exterior arriba mencionados también se ven amparados por la exención del IG allí consagrada para los resultados provenientes de la compraventa, cambio, permuta, conversión y disposición de Cuotapartes, en la medida en que se coloquen por oferta pública.

En tanto que, los beneficiarios del exterior que residan en jurisdicciones no cooperantes, o cuando los fondos invertidos provengan de jurisdicciones no cooperantes, estarán alcanzados por el IG a una alícuota del 35% sobre la ganancia neta presunta prevista en el inciso i) del artículo 104 de la LIG, equivalente al 90% de las sumas abonadas al beneficiario del exterior, es decir, una tasa efectiva de imposición del 31,5% que se aplica sobre el importe bruto de la enajenación de la Cuotaparte.

Cuando se trate de beneficiarios del exterior, no regirá lo dispuesto en el artículo 28 de la LIG y en el artículo 104 de la Ley N°11.683, que limitan el alcance de las exenciones cuando se produjere transferencia de ingresos a fiscos extranjeros.

(i) c) Resultados por tenencia

Los resultados por tenencia no se encuentran alcanzados por el IG para los inversores.

En ese sentido, el inciso a) del artículo 4 del Decreto N°382/2019 (B.O. del 30 de mayo de 2019) dispone que los titulares de las cuotas partes de condominio de los Fondos Comunes de Inversión comprendidos en el artículo 205 de la Ley de Financiamiento Productivo N°27.440 no deberán incluir en la base imponible del IG el incremento del valor proporcional o cualquier otro reconocimiento contable del incremento de valor en las participaciones en el fondo.

Finalmente, debe tenerse presente que la ley 27799, (B.O. 2/1/2026) establece en su Capítulo II las normas aplicables al régimen simplificado del título. El artículo 38 de la ley dispone que el nuevo régimen es optativo y aplicable a personas humanas y sucesiones indivisas residentes en el país en tanto cumplan con determinadas condiciones: i) no superar un determinado nivel de ingresos, ii) no superar un determinado de patrimonio, y iii) que no califiquen como grandes contribuyentes nacionales.

En cuyo caso si el cuotapartista decide acceder a dicho régimen deberá analizar si cumple con los requisitos establecido por la norma.

(ii) IVA

Conforme el artículo 25, inciso a) de la Ley de Fondos Comunes de Inversión N°24.083 (B.O. 18/06/1992), quedan exentas del IVA las prestaciones financieras que puedan resultar involucradas en la emisión, suscripción, colocación, transferencia y renta de las Cuotapartes, en la medida en que hayan sido colocadas por oferta pública.

La exención implica que los cuotapartistas no tendrán incidencia del IVA, respecto de las Cuotapartes que suscriban.

Asimismo, aun cuando no se cumpliera el requisito de oferta pública, la venta u otra forma de disposición de las Cuotapartes se encontrarán igualmente exentas del IVA, en virtud de lo previsto en el artículo 7°, inciso b) de la ley del gravamen.

(iii) IBP

De conformidad con lo dispuesto por la Ley N°23.966 (“la ley del IBP”), las personas humanas y las sucesiones indivisas residentes en la República Argentina se encuentran sujetas a un impuesto anual sobre los bienes personales sobre sus activos (tales como las Cuotapartes) al 31 de diciembre de cada año fiscal, excepto que se aplicara una exención.

Las personas humanas y las sucesiones indivisas no residentes en Argentina únicamente son responsables por dicho impuesto respecto de sus activos ubicados en Argentina (tales como las Cuotapartes) de los que fueran titulares al 31 de diciembre de cada año fiscal, excepto que se aplicara una exención.

La Ley N°27.702 (B.O. 30/11/2022) prorrogó la vigencia de este impuesto hasta el 31/12/2027.

El IBP correspondiente a las personas humanas y a las sucesiones indivisas residentes en Argentina, recae sobre los bienes situados en la Argentina y en el exterior existentes al 31 de diciembre de cada año, en la medida que su valor en conjunto exceda ciertos montos que, para el período fiscal 2025, ascienden a \$384.728.044,57 o \$1.346.548.155, tratándose de inmuebles destinados a casa-habitación. La ley 27.667 (publicada en el Boletín Oficial el 31 de diciembre de 2021) dispuso que dichos montos se ajustarán anualmente -a partir del período fiscal 2022- por el coeficiente que surja de la variación anual del IPC que suministre el INDEC, correspondiente al mes de octubre del año anterior al del ajuste respecto al mismo mes del año anterior. A dichos efectos, no resultan aplicables las disposiciones del artículo 10 de la Ley N°23.928 y sus modificaciones.

Sobre el excedente de dichos montos, el IBP a ingresar por las personas humanas residentes en el país y sucesiones indivisas radicadas en él, correspondiente al período fiscal 2025, será el que resulte de aplicar, sobre el valor total de los bienes sujetos a impuesto radicados en el país y en el exterior, la siguiente escala y alícuotas

Valor Total de los Bienes que exceda el MNI		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	A \$			
\$ 0	\$ 52.664.283,73	\$ 0	0,50%	\$ 0
\$ 52.664.283,73	\$ 114.105.948,16	\$ 263.321,42	0,75%	\$ 52.664.283,73
\$ 114.105.948,16	En adelante	\$ 724.133,89	1,00%	\$ 114.105.948,16

Ver: <https://www.afip.gob.ar/gananciasYBienes/bienes-personales/conceptos-basicos/alicuotas.asp>

Estos montos se ajustan anualmente -a partir del período fiscal 2022- por el coeficiente que surja de la variación anual del Índice de Precios al Consumidor Nivel General (IPC) que suministre el Instituto de Estadística y Censos, correspondiente al mes de octubre del año anterior al del ajuste respecto al mismo mes del año anterior. A dichos efectos, no resultan aplicables las disposiciones del artículo 10 de la ley 23.928 y sus modificaciones.

Los sujetos de este impuesto podrán computar como pago a cuenta las sumas efectivamente pagadas en el exterior por gravámenes similares al presente que consideren como base imponible el patrimonio o los bienes en forma global. Este crédito sólo podrá computarse hasta el incremento de la obligación fiscal originado por la incorporación de los bienes situados con carácter permanente en el exterior.

A su vez, a partir del ejercicio 2023, con la promulgación de la ley 27.743 (B.O.:08/07/2024), se estableció un beneficio a aquellos contribuyentes que hayan cumplido con la totalidad de sus obligaciones fiscales respecto del Impuesto sobre los Bienes Personales de los períodos fiscales 2020 a 2022 inclusive el cual consiste en una reducción de 0,5 puntos porcentuales de la alícuota del mencionado impuesto para los períodos fiscales 2023 a 2025 inclusive.

Para poder acceder a este beneficio de contribuyente cumplidor, el sujeto pasivo no debió haber regularizado bienes mediante el Régimen de Regularización de Activos de la ley 27.743 y no debe registrar deuda al 31/12/2023 por el Impuesto sobre los Bienes Personales de los períodos fiscales 2020, 2021 y 2022

Por otro lado, también con la promulgación de la ley 27.743 (B.O.:08/07/2024), se estableció un Régimen Especial del Ingreso del Impuesto sobre los Bienes Personales, el cual permitió a las personas humanas y sucesiones indivisas que fueran residentes fiscales en Argentina optar por adelantar el impuesto por un término de 5 años (períodos fiscales 2023, 2024, 2025, 2026 y 2027), tomando como base imponible los bienes del patrimonio del sujeto al 31/12/2023 multiplicándolo por los 5 períodos fiscales aplicando una alícuota reducida del 0,45%. En caso de regularizar bienes, la alícuota a aplicar por estos era del 0,50%, multiplicando la base por 4 períodos fiscales en lugar de 5. Aquellos contribuyentes que adhirieron a esta opción no deberán presentar la declaración jurada del Impuesto

sobre los Bienes Personales hasta el período 2028, ni abonar un diferencial por los activos que incorpore a su patrimonio durante estos períodos.

Solo corresponderá que el contribuyente abone un impuesto diferencial en caso de que antes del 31/12/2027 reciba una donación de un individuo que no haya adherido a REIBP y que el donatario sea pariente dentro del cuarto grado de consanguineidad del donante, o sea su cónyuge, excónyuge o conviviente al momento de la donación. El impuesto adicional no será aplicable cuando la donación consista en acciones o participaciones en sociedades argentinas o participaciones en fideicomisos alcanzados por el régimen de sustitución previsto por el artículo agregado a continuación del artículo 25 del título VI de la ley 23.966, de Impuesto sobre los Bienes Personales, texto ordenado en 1997 y sus modificatorias, o el que lo reemplace en el futuro.

En caso de no haber adherido a este régimen, el contribuyente debe continuar presentando la declaración jurada de IBP, valuando los bienes conforme lo establecido en la ley N°23.966 y modificatorias. A partir del período 2023, mediante la ley 27.743, se estableció la eliminación progresiva de los escalones de la tabla del impuesto hasta el período fiscal 2027 en donde quedará una única alícuota del 0,25% sobre el valor total de los bienes que excedan el mínimo no imponible.

El artículo 8 del Decreto N°382/2019 (B.O.: 29/05/2019) dispone que, a efectos de la determinación del IBP, los inversores deberán considerar la tenencia de las Cuotapartes del Fondo Común de Inversión al 31 de diciembre de cada año, siendo de aplicación las disposiciones del inciso incorporado a continuación del inciso i) del artículo 22 de la Ley del IBP, que por su parte establece que las Cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión se valúan al último valor de mercado a la fecha de cierre del ejercicio al 31 de diciembre de cada año, y que las Cuotapartes de renta de Fondos Comunes de Inversión -de no existir valor de mercado- se valúan a su costo, incrementado, de corresponder, con los intereses que se hubieran devengado a dicha fecha o, en su caso, en el importe de las utilidades del Fondo que se hubieran devengado en favor de los titulares de las Cuotapartes y que no les hubieran sido distribuidas al 31 de diciembre de cada año por el que se determina el impuesto.

A su vez, respecto de las personas humanas y las sucesiones indivisas residentes en el extranjero, el referido impuesto debe ser pagado por la persona residente en la Argentina que tenga el dominio, posesión, uso, goce, disposición, depósito, tenencia, custodia, administración o guarda de los valores (el "Obligado Sustituto"), que deberá aplicar las alícuotas del 0,50%. El Obligado Sustituto podrá recuperar las sumas pagadas en concepto de IBP, reteniendo o enajenando las cuotas partes respecto de las cuales el impuesto resultó aplicable. Sin embargo, la Ley del IBP dispone que ello no será de aplicación para las cuotas partes de Fondos Comunes de Inversión. Sin perjuicio de lo anterior, la Ley del IBP y su Decreto Reglamentario presumen, sin admitir prueba en contrario, que cuando la titularidad de las cuotas partes corresponda a sociedades u otro tipo de personas jurídicas extranjeras que (i) sean residentes en países que no apliquen regímenes de nominatividad de títulos valores privados (excepto compañías de seguros, fondos abiertos de inversión, fondos de pensión, bancos o entidades financieras cuyas casa matrices hayan adoptado estándares de supervisión del Banco de Basilea) y (ii) que (a) de conformidad con sus estatutos o el régimen regulatorio aplicable a dichas entidades extranjeras, estén únicamente autorizadas a realizar actividades de inversión fuera de la jurisdicción de su lugar de constitución o (b) no le esté permitido realizar ciertas actividades autorizadas en sus propios estatutos o por la ley aplicable en su jurisdicción de constitución, se considerarán que son de titularidad de personas humanas residentes, o sucesiones indivisas radicadas, en Argentina, encontrándose, en consecuencia, sujetas al pago del IBP que se realizará con el mecanismo de ingreso descripto en el párrafo anterior.

En esos casos, la ley obliga a las personas humanas o jurídicas radicadas en la República Argentina que tengan el condominio, posesión, uso, goce, disposición, depósito, tenencia, custodia, administración o guarda de las Cuotapartes a abonar el IBP a una alícuota incrementada en un 100%.

No obstante, el Decreto N°812/1996 reglamentario de la ley del impuesto establece en su artículo 29 que la presunción legal antes analizada no se aplicará a los títulos privados representativos de deuda, cuya oferta pública haya sido autorizada por la CNV y que se negocien en bolsas o mercados de valores ubicados en Argentina o en el extranjero. A fin de garantizar que la presunción legal antes mencionada no se aplique a las Cuotapartes, según lo establece la Resolución General (AFIP) N°2151/2006, la emisora de las Cuotapartes debe conservar en sus registros una copia de la resolución de la CNV que autoriza la oferta pública de las Cuotapartes y constancia de que dicha autorización se encontraba vigente al 31 de diciembre del año durante el cual ocurrió el hecho imponible, ambos documentos debidamente certificados por la CNV. En el caso de que las autoridades tributarias argentinas consideren que no existe documentación suficiente que sustente la autorización de la CNV y/o la autorización para que los títulos de deuda coticen en bolsas de valores de Argentina o del extranjero, el emisor deberá pagar el gravamen como Obligado Sustituto.

Cabe añadir asimismo que, por medio de la Ley N°27.638 (B.O. 04/08/2021) se introdujeron modificaciones a la Ley de IBP; entre ellas, a partir del período fiscal 2021 se dispuso la exención en el IBP de las Cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión que hubiesen sido colocadas por oferta pública con autorización de la CNV, y cuyo activo subyacente principal esté integrado, como mínimo, en un porcentaje a determinar por la reglamentación, por los depósitos y bienes a los que se refieren los incisos g), h), i) y j) del referido artículo 21 de la Ley del IBP.

En este sentido, mediante el Decreto N°621/2021 se dispuso que se considerará que existe un activo subyacente principal cuando una misma clase de depósitos o bienes, o el conjunto de estos, representen, como mínimo, un 75% del total de las inversiones del Fondo Común de Inversión. A tales fines, se entiende como "clase de depósitos o bienes" a cada uno de los comprendidos en los incisos g), h), i) y j) del artículo 21 de la Ley del IBP.

Por otra parte, no se tendrá por cumplido el porcentaje mínimo si se produjera una modificación en la composición de los depósitos y bienes del Fondo Común de Inversión, que los disminuyera por debajo del 75% allí indicado durante un período continuo o discontinuo de, como mínimo, 30 días en un año calendario cuando se trate de Cuotapartes cuyos vehículos estuviesen constituidos al 1° de enero de ese año calendario o, de ocurrir esto último con posterioridad a esa fecha, por un plazo equivalente a la proporción de días considerando el momento de su constitución.

Asimismo, mediante la Ley N°27.638 se dispuso la exención del IBP de los instrumentos emitidos en moneda nacional destinados a fomentar la inversión productiva que establezca el Poder Ejecutivo Nacional. En tal sentido, mediante el Decreto N°621/2021 (B.O. 23/09/2021), reglamentario de la Ley N°27.638, se dispuso que los instrumentos en moneda nacional destinados a fomentar la inversión productiva son aquellos que, de manera concurrente, cumplan los siguientes requisitos: (a) sean colocados por oferta pública con autorización de la CNV, o sean elegibles de acuerdo con la norma que los constituya o cree, o cuando así lo disponga el Poder Ejecutivo Nacional; y (ii) estén destinados al fomento de la inversión productiva en la República Argentina, entendiéndose por ello la inversión y/o el financiamiento directo o indirecto en proyectos productivos, inmobiliarios y/o de infraestructura destinados a distintas actividades económicas comprendidas en los sectores productores de bienes y servicios, tales como agropecuarios, ganaderos, forestales, inmobiliarios, telecomunicaciones, infraestructura, energía, logística, economías sustentables, promoción del capital emprendedor, pesca, desarrollo de tecnología y bienes de capital, investigación y aplicación de tecnología a la medicina y salud, ciencia e investigación aplicada, extracción, producción, procesamiento y/o transporte de materias primas, desarrollo de productos y servicios informáticos, como así también al financiamiento de las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas comprendidas en los términos del artículo 2° de la Ley N°24.467 (B.O. 28/03/1995) y sus modificatorias. También quedan comprendidos aquellos instrumentos en moneda nacional adquiridos en mercados autorizados por la CNV, bajo segmentos que aseguren la prioridad precio tiempo y por interferencia de ofertas, destinados al financiamiento de las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas comprendidas en los términos del artículo 2° de la Ley N°24.467 (B.O. 28/03/1995) y sus modificatorias.

La CNV y la ARCA dictarán, en el marco de sus respectivas competencias, las normas complementarias pertinentes, siendo esta última -a instancias de la información que le provea a esos fines el organismo de contralor de que se trate- la encargada de publicar un listado en el que, taxativamente, se mencione a cada uno de los instrumentos que cumplieren estos requisitos.

En este sentido, la CNV emitió la Resolución General N°917/2021 (B.O. 03/01/2022), que aclara que quedan comprendidos dentro de los “instrumentos emitidos en moneda nacional destinados a fomentar la inversión” los Fondos Comunes de Inversión emitidos en moneda nacional que se encuentren encuadrados dentro de los regímenes especiales citados en el Anexo I de dicha norma (Fondos Comunes de Inversión Cerrados Inmobiliarios, Fondos Comunes de Inversión Cerrados de Infraestructura Pública, Fondos Comunes de Inversión Cerrados de Capital Emprendedor, Fondos Comunes de Inversión Cerrados para el Fomento del Desarrollo Productivo y de las Economías Regionales, Fondos Comunes de Inversión Cerrados Sustentables, Fondos Comunes de Inversión Abiertos Pymes, Fondos Comunes de Inversión Abiertos ASG, Fondos Comunes de Inversión Abiertos para el Financiamiento de la Infraestructura y la Economía Real).

(iv) *ISIB*

Para aquellos cuotapartistas que realicen actividad habitual o que puedan estar sujetos a la presunción de habitualidad en alguna provincia o en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, los ingresos que se generen por la tenencia (interés y/o utilidad) o como resultado de la transferencia de las Cuotapartes, podrían estar sujetos al ISIB, salvo que proceda la aplicación de una exención específica.

Los cuotapartistas residentes en la República Argentina deberán considerar la posible incidencia del ISIB teniendo en cuenta las disposiciones de la legislación provincial y/o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que pudiera resultar aplicable en función de los lugares de radicación de su actividad económica.

(v) *Impuesto a la Transferencia Gratuita de Bienes (“ITGB”)*

A nivel federal, Argentina no grava con impuestos la transmisión gratuita de bienes a herederos, donantes, legatarios o donatarios. En este ámbito, ningún impuesto a la transferencia de valores negociables, impuesto a la emisión, registro o similares debe ser pagado por los suscriptores de cuotapartes.

A nivel provincial, la única jurisdicción que tiene actualmente implementado el ITGB es la Provincia de Buenos Aires, la cual lo estableció mediante la Ley 14.044 (B.O. PBA: 16/10/2009), a partir del 1° de enero de 2011).

1.

1. El ITGB alcanza al enriquecimiento que se obtenga en virtud de toda transmisión a título gratuito, incluyendo: herencias, legados, donaciones, anticipos de herencia y cualquier otro hecho que implique un enriquecimiento patrimonial a título gratuito.
2. Son contribuyentes del ITGB las personas humanas y las personas jurídicas beneficiarias de una transmisión gratuita de bienes en tanto se domicilien o residan en la respectiva provincia, independientemente del lugar donde estén situados los bienes.
3. Para los contribuyentes domiciliados en la Provincia de Buenos Aires, el ITGB recae sobre el monto total del enriquecimiento gratuito, tanto por los bienes situados en la Provincia de Buenos Aires como fuera de ella. En cambio, para los sujetos domiciliados fuera de la Provincia de Buenos Aires, el ITGB recae únicamente sobre el enriquecimiento gratuito originado por la transmisión de los bienes situados en la Provincia de Buenos Aires.
4. Se consideran situados en la Provincia de Buenos Aires, entre otros supuestos, (i) los títulos y las acciones, obligaciones negociables, cuotas o participaciones sociales y otros valores mobiliarios representativos de su capital, emitidos por entes públicos o privados y por sociedades, cuando éstos estuvieren domiciliados en la Provincia de Buenos Aires; (ii) los títulos, acciones y demás valores mobiliarios que se encuentren en la Provincia de Buenos Aires al tiempo de la transmisión, emitidos por entes privados o sociedades domiciliados en otra jurisdicción; y (iii) los títulos, acciones y otros valores mobiliarios representativos de capital social o equivalente que al tiempo de la transmisión se hallaren en otra jurisdicción, emitidos por entes o sociedades domiciliados también en otra jurisdicción, en proporción a los bienes de los emisores que se encontraren en la Provincia de Buenos Aires.
5. Para el período 2026, la Ley provincial N°15.558 establece que no están alcanzadas por el ITGB las transmisiones gratuitas de

bienes cuyos montos totales sean iguales o inferiores a \$ 5.606.568 monto que se elevará a \$ 23.343.337 cuando se trate de progenitores, hijos y cónyuge.

6. En cuanto a las alícuotas, se han previsto escalas progresivas del 3,205% al 9,513% según el grado de parentesco y el monto de la base imponible involucrada.
7. En el caso de las cuotapartes de fondos comunes de inversión, se valúan al último valor de mercado a la fecha del Hecho Imponible. Las cuotapartes de renta, de no existir valor de mercado, por su costo incrementado, de corresponder, en el importe de los intereses que se hubieran devengado a la fecha del Hecho Imponible, o en su caso en el importe de las utilidades del fondo que se hubieran devengado a favor de los titulares de las cuotapartes y que no les hubieran sido distribuidas a dicha fecha.
- 8.

Respecto de la existencia del ITGB en otras provincias, los tenedores de las Cuotapartes deben analizar las consecuencias impositivas según la jurisdicción involucrada en el caso específico. En ese sentido, destacamos que, el Consenso Fiscal 2021 brinda a las partes firmantes el reconocimiento de la autonomía provincial para legislar un impuesto sobre el aumento de riqueza obtenido por herencias, legados, donaciones y anticipos de herencia, conocido como “impuesto a la herencia”.

(vi) Impuesto sobre los Créditos y Débitos en cuentas bancarias y otras operatorias (“ICDB”)

La Ley N° 25.413 (la “LICDB”), reglamentada por el Decreto N°380/2001, estableció el ICDB que es aplicable respecto de todos: (i) los débitos y créditos de cualquier naturaleza, efectuados en cuentas abiertas en las entidades financieras ubicadas en Argentina, comprendidas en la Ley de Entidades Financieras y sus modificatorias -con excepción de los expresamente excluidos por la LICDB y su reglamentación-; como así también para (ii) las operaciones gravadas que se indican en el artículo 3 de la LICDB en las que no se utilicen cuentas bancarias, efectuadas por las entidades comprendidas en la Ley de Entidades Financieras, cualesquiera sean las denominaciones que se les otorguen, los mecanismos utilizados para llevarlas a cabo -incluso a través de movimiento de efectivo- y su instrumentación jurídica; y (iii) ciertos movimientos o entregas de fondos, propios o de terceros, aun en efectivo, realizados por cualquier persona, por cuenta propia o por cuenta y/o a nombre de otra, cualquiera sea el mecanismo utilizado, la denominación que se les otorgue o su instrumentación jurídica.

Conforme lo aclarado por la Resolución General (AFIP) N° 2111/2006, se consideran comprendidos en este inciso (iii) aquellos movimientos o entregas de fondos que se efectúan a través de sistemas de pagos organizados —existentes o no al momento de entrada en vigencia del impuesto— en reemplazo del uso de las cuentas corrientes, siempre que sean efectuados por cuenta propia y/o ajena en el ejercicio de actividades económicas.

El impuesto se encuentra a cargo de los sujetos intervinientes conforme la modalidad operativa aplicable, actuando las entidades financieras como agentes de liquidación y percepción cuando corresponda, y se devenga al momento de efectuarse el respectivo débito, crédito o movimiento de fondos.

La alícuota general del ICDB es cero con seis por ciento (0,6 %) por cada crédito y cada débito , conforme el artículo 1° de la Ley N° 25.413. En el caso de los hechos imposables mencionados en los puntos (ii) y (iii) del párrafo anterior la alícuota aplicable será del uno con dos por ciento (1,2%). Existen asimismo alícuotas reducidas —entre ellas la del 0,075% aplicable a determinados sujetos y cuentas especiales previstas en la reglamentación— así como supuestos específicos de incremento de la tasa.

En caso de extracciones en efectivo, los débitos efectuados en cuentas abiertas en entidades financieras argentinas se encuentran sujetos al doble de la alícuota correspondiente, salvo para personas humanas y Micro y Pequeñas Empresas debidamente acreditadas.

El impuesto determinado y percibido puede computarse como pago a cuenta del Impuesto a las Ganancias en los porcentajes establecidos por la normativa vigente. Las Micro y Pequeñas Empresas pueden computar hasta el 100% del impuesto ingresado como pago a cuenta de dicho tributo.

Se encuentran exentos del ICDB, entre otros supuestos, los movimientos registrados en las cuentas corrientes especiales (Comunicación “A” BCRA 3250), cuando las mismas estén abiertas a nombre de personas jurídicas del exterior y en tanto se utilicen exclusivamente para la realización de inversiones financieras en el país (cfr. artículo 10, inciso s) del Decreto N° 380/2001 y sus modificatorios).

La vigencia del impuesto fue prorrogada hasta el 31 de diciembre de 2027 por la Ley N° 27.702.

(vii) Otras posibles implicancias fiscales - Tasa de justicia

En el caso de que resulte necesario iniciar acciones legales en la Argentina con respecto a las Cuotapartes, se deberá abonar una tasa de justicia, la cual se calcula sobre el monto de la pretensión objeto del proceso. De ser iniciado por ante los tribunales nacionales con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, actualmente la tasa es del 3%, y del 1,5% en los juicios sucesorios. Para el caso de que tales acciones debieran iniciarse ante tribunales de otras jurisdicciones, deberá considerarse lo dispuesto al respecto en la legislación que en cada caso fuere relevante.

(c) –Ingresos de fondos provenientes de jurisdicciones no cooperantes o de baja o nula tributación”

El Artículo 19 de la LIG define “jurisdicciones no cooperantes” como aquellos países o jurisdicciones que no tengan vigente con la República Argentina un acuerdo de intercambio de información en materia tributaria o un convenio para evitar la doble imposición internacional con cláusula amplia de intercambio de información. Asimismo, considera como no cooperantes aquellos países o

jurisdicciones que, teniendo vigente un acuerdo con los alcances antes definidos, no cumplan efectivamente con el intercambio de información. Asimismo, las convenciones y los acuerdos indicados anteriormente deben cumplir con normas internacionales de transparencia fiscal e intercambio de información respecto de cuestiones tributarias respecto de las cuales Argentina se haya comprometido. Además, el artículo 19 de la LIG establece que el Poder Ejecutivo Nacional elaborará un listado de países considerados “jurisdicciones no cooperantes” con base en la definición descripta anteriormente. Tal como fuera mencionado, el Poder Ejecutivo Nacional elaboró un listado de jurisdicciones no cooperantes contenido en el Artículo 24 del Decreto Reglamentario de la LIG. Este listado podría ser modificado, en atención a la experiencia en cooperación fiscal internacional, por lo que se recomienda a los potenciales inversores consultarlo antes de realizar inversiones relacionadas con las Cuotapartes.

Además, dicho artículo establece que la ARCA deberá informar al Ministerio de Hacienda cualquier novedad que justifique una modificación del listado, a los fines de su actualización.

Conforme el Artículo 20 de la LIG, las “jurisdicciones de baja o nula tributación” son definidas como países, dominios, jurisdicciones, territorios, estados asociados u otros regímenes tributarios especiales cuya tributación máxima a la renta empresaria es inferior al 60% de la alícuota mínima para empresas establecida en el primer párrafo del Artículo 73 de la LIG (actualmente 15%). Esta cifra representa el 60% de la alícuota del IG de sociedades del 25% que se establece actualmente en el inciso a) del artículo 73 de la LIG. Asimismo, el Artículo 25 del Decreto Reglamentario de la LIG estableció que a los fines de determinar si una jurisdicción es de baja o nula tributación se debe tener en cuenta la alícuota total aplicable a las sociedades, con independencia de las autoridades que establecieron el impuesto. Asimismo, dicho Artículo 25 establece que “régimen tributario especial” significa toda regulación o régimen específico que haya establecido un impuesto específico a la renta corporativa que dé por resultado una alícuota aplicable inferior a la establecida en el régimen general de dicha jurisdicción.

De acuerdo con la presunción legal establecida en el artículo 18.2 de la Ley N°11.683 (t.o. 1998 y sus modificatorias) los ingresos de cualquier naturaleza (es decir, préstamos, aportes de capital, etc.) provenientes de jurisdicciones no cooperantes o de baja o nula tributación son pasibles del IG y del IVA sobre una base imponible del 110% del monto del ingreso de que se trate. Ello, toda vez que se considerarán como incrementos patrimoniales no justificados para el receptor local, cualquiera sea la naturaleza o tipo de operación de que se trate. Por lo tanto, los incrementos patrimoniales no justificados están sujetos a los siguientes impuestos:

- se determinará un IG sobre el 110% del monto de los fondos transferidos.
- también se determinará el IVA sobre el 110% del monto de los fondos transferidos.

El sujeto o receptor local de los fondos puede refutar dicha presunción legal probando debidamente ante la autoridad impositiva que los fondos provienen de actividades efectivamente realizadas por el contribuyente argentino o por una tercera persona en dicha jurisdicción o que dichos fondos fueron declarados con anterioridad.

Sin perjuicio que el significado del concepto “ingresos provenientes” no resulta claro, podría interpretarse como cualquier transferencia de fondos:

- (i) desde una cuenta en un país de baja o nula tributación/no cooperante o desde una cuenta bancaria abierta fuera de un país de baja o nula tributación/no cooperante pero cuyo titular sea una entidad localizada en un país de baja o nula tributación/no cooperante.
- (ii) a una cuenta bancaria localizada en Argentina o a una cuenta bancaria abierta fuera de la Argentina, pero cuyo titular sea un sujeto residente en Argentina a los efectos fiscales.

Conforme a lo normado en el artículo 82 de la Ley N°27.430, a los efectos previstos en las normas legales y reglamentarias, toda referencia efectuada a “países de baja o nula tributación” (como es el caso de la norma citada en los párrafos precedentes) o “países no considerados `cooperadores a los fines de la transparencia fiscal`”, deberá entenderse que hace alusión a “jurisdicciones no cooperantes” o “jurisdicciones de baja o nula tributación”, en los términos dispuestos por los artículos 19 y 20 de la LIG.

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

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

Actualmente, Argentina tiene vigentes tratados para evitar la doble imposición con Alemania, Australia, Bélgica, Bolivia, Brasil, Canadá, Chile, China, Dinamarca, Emiratos Árabes Unidos, España, Finlandia, Francia, Italia, México, Noruega, Países Bajos, Qatar, Reino Unido, Rusia, Suecia, Suiza, Turquía y Uruguay (en este último caso el convenio consiste en un acuerdo de intercambio de información que contiene cláusulas para evitar la doble imposición).

Asimismo, Argentina ha firmado convenios con Austria, Japón y Luxemburgo, aunque no han entrado en vigor a la fecha de este Prospecto.

Asimismo, a la fecha del presente Prospecto, no existe Convenio para evitar la Doble Imposición vigente alguno en materia de IG y/o al patrimonio entre la República Argentina y los Estados Unidos de América.

Los potenciales inversores deberán considerar el tratamiento aplicable bajo los mencionados convenios según su situación particular.

El resumen precedente constituye una reseña general. No contempla todas las cuestiones tributarias que podrían resultar de importancia para un inversor en particular. Se aconseja a los Interesados consultar con sus propios asesores acerca de las consecuencias impositivas de invertir y ser tenedor de Cuotapartes del Fondo.

ANEXO I

**Ciclo Nova Asset Management S.A. (anteriormente
denominada IEB S.A.)
Sociedad Gerente
Registro CNV N° 58**

**BANCO COMAFI S.A.
Sociedad Depositaria
Registro CNV N° 26**

REGLAMENTO DE GESTIÓN

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO REIT CICLO NOVA

OFERTA PÚBLICA

CUOTAPARTES DE CORPROPIEDAD DESDE V/N \$10.000.000.000 HASTA V/N \$ 1.000.000.000.000.000.000

ARTÍCULO I. DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN.

1. **Definiciones.** 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:

“Administradores Inmobiliarios”: Tiene el significado asignado en el Artículo III, inciso 6.

“Agente Colocador”; “Organizador de la Colocación” y “Organizador de la Emisión”: Significa Invertir en Bolsa S.A.

“Agentes Colocadores”: Significa Veta Capital S.A., Win Securities S.A., Allaria S.A., Invertir Online S.A.U. y Bull Markets Brokers S.A.

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

“Asesor Independiente”: Tiene el significado asignado en el Artículo III inciso 11.

“Audidores”: Significan los contadores públicos independientes que, perteneciendo a Lisicki Litvin Auditores S.A., se encuentren inscriptos en el Registro de Auditores Externos de la CNV.

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

“CNV”: Significa la Comisión Nacional de Valores.

“Cuentas del Fondo”: Tiene el significado asignado en el Artículo XI, inciso 1.

“Cuotapartes”: Significa las cuotapartes clase única emitidas por el Fondo y las que emita en el futuro.

“Cuotapartistas”: Significa los titulares de Cuotapartes.

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

“Depositaria”: Significa Banco Comafi S.A., exclusivamente en su calidad de sociedad depositaria del Fondo.

“Derecho de Suscripción Preferente”: Tiene el significado asignado en el Artículo VI, inciso 3.

“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.

“Fecha de Integración, Liquidación y Emisión”: Significa la fecha en la cual se integrarán las Cuotapartes correspondientes a cada tramo, se liquidará el producido de la colocación y se procederá a su emisión, todo ello dentro de los 3 (tres) Días Hábiles de finalizado el Período de Subasta del tramo de emisión correspondiente.

“Fondo”: Significa el fondo común de inversión cerrado “*Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario REIT Ciclo Nova*”

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

“Gerente”: Significa Ciclo Nova Asset Management S.A. (anteriormente denominada IEB S.A.), exclusivamente en su calidad de sociedad gerente del Fondo.

“Inmuebles Objetivo”: Tiene el significado asignado en el Artículo III, inciso 3.

“Inversiones Elegibles”: Tiene el significado asignado en el Artículo III, inciso 2.

“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, la Gerente y la Depositaria.

“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 que se describe en el Artículo III.

“Prospecto”: Significa el prospecto del Fondo.

“Reglamento”: Significa el presente Reglamento de Gestión.

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

2. Interpretación. En el presente Reglamento, a menos que el contexto requiera lo contrario:

los términos definidos comprenderán tanto el singular como el plural;

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;

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;

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;

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

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.

Denominación: por el presente, las Partes constituyen el fondo común de inversión cerrado denominado “*Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario REIT Ciclo Nova*”.

Sociedad Gerente: Ciclo Nova Asset Management S.A. (anteriormente denominada IEB S.A.)

Sociedad Depositaria: Banco Comafi S.A.

Cantidad de Cuotapartes: la cantidad de Cuotapartes del Fondo será la que se suscriba en cada uno de los tramos de emisión a ser determinados por la Gerente y la Depositaria, pudiendo aumentarse la cantidad de Cuotapartes del Fondo en cada tramo, siempre dentro del Monto Máximo de Emisión.

Monto de Emisión: el monto mínimo de emisión de Cuotapartes bajo el Fondo será de V/N \$10.000.000.000 (Pesos diez mil millones) y el monto máximo de hasta V/N \$ 1.000.000.000.000.000.000 (Pesos un trillón)

Monto de Emisión del Primer Tramo: el primer tramo de Cuotapartes del Fondo será por un monto mínimo de V/N \$10.000.000.000 (Pesos diez mil millones) y un monto máximo de hasta V/N \$ 100.000.000.000 (Pesos cien mil millones).

Moneda del Fondo: la moneda del Fondo será el Peso.

Condiciones de vigencia: desde su constitución y durante su vigencia, el Fondo deberá cumplir los criterios de dispersión que establezcan las normas. Asimismo, deberá tener un mínimo de cinco Cuotapartistas y ningún Cuotapartista podrá mantener directa o indirectamente una participación que exceda el 51% (cincuenta y uno por ciento) de los votos a que den derecho el total de las Cuotapartes emitidas. En caso de incumplimiento de los requisitos de dispersión, la Gerente deberá informar dicha situación de manera inmediata a través de un hecho relevante en la AIF, y contará con un plazo de 6 (seis) meses para su regularización, vencido el cual podrá solicitar en forma fundada, ante la CNV, el otorgamiento de una prórroga por única vez e idéntico plazo. Transcurrido dicho plazo o la prórroga respectiva sin que se hubiera regularizado la situación, la Gerente deberá proceder a liquidar el Fondo.

ARTÍCULO III. OBJETO. PLAN DE INVERSIÓN.

1. Objetivo del Fondo: el Fondo tendrá por objeto la apreciación del valor del patrimonio del Fondo, principalmente mediante la obtención de renta a partir de la realización de Inversiones Elegibles en Inmuebles Objetivo, como así también por el otorgamiento de créditos con destino a la adquisición y/o desarrollo de Inmuebles Objetivo.

2. Inversiones Elegibles: A fin de cumplir el objeto del Fondo, la Gerente invertirá entre el 75% y el 100% del patrimonio del Fondo en los siguientes activos (las “Inversiones Elegibles”):

- (i) participación como fiduciante, beneficiario y/o fideicomisario de fideicomisos ordinarios, financieros, de administración o de cualquier otra naturaleza, con o sin oferta pública, cuyo objeto sea la actividad inmobiliaria con destino a renta en Inmuebles Objetivo, incluyendo aquellos en los que la Gerente y/o su grupo económico sean parte;
- (ii) obligaciones negociables, valores representativos de deuda de corto plazo, cheques de pago diferido, pagarés bursátiles u otros títulos de deuda del sector privado, incluyendo la Gerente y/o su grupo económico, con o sin oferta pública, cuyo destino de fondos prevea su aplicación exclusiva para el desarrollo de la actividad inmobiliaria con destino a renta en Inmuebles Objetivo;
- (iii) participaciones en sociedades sin oferta pública cuyo objeto exclusivo sea la actividad inmobiliaria con destino a renta en Inmuebles Objetivo;
- (iv) derechos reales sobre Inmuebles Objetivo;
- (v) derechos personales relacionados con inmuebles, que sirvan de título para la adquisición de derechos reales, o que permitan el aprovechamiento económico de un inmueble, tales como contratos de locación, leasing u otros;
- (vi) participación en contratos asociativos (Cap. 16, Tít. IV, Libro Tercero del Código Civil y Comercial de la Nación) con terceros para el desarrollo de la actividad inmobiliaria con destino a renta en Inmuebles Objetivo;
- (vii) otorgamiento de créditos en favor de personas humanas, personas jurídicas, fideicomisos y/o otros vehículos de inversión cuyo destino de fondos sea la adquisición de inmuebles, que podrán ser o no parte del patrimonio del Fondo, o el desarrollo de la actividad inmobiliaria con destino a renta en Inmuebles Objetivo, sin exceder en su conjunto el 50% del patrimonio del Fondo.

A los efectos de la realización de las inversiones en Inversiones Elegibles, el Fondo (mediante la actuación de la Gerente y/o la Depositaria, según corresponda), tendrá plena capacidad para celebrar cualquier acto jurídico que sea necesario o conveniente para la ejecución del objeto del Fondo, sin más limitaciones que las que se sigan de disposiciones legales de aplicación general, el Prospecto o el Reglamento.

3. **Inversión inicial prevista.** Inicialmente el Fondo actuará como fiduciante, fideicomisario y único beneficiario en un fideicomiso de administración a constituirse una vez que el Fondo obtenga su aprobación e inscripción en la CNV. Dicho fideicomiso será un vehículo exclusivo que canalizará la administración inmobiliaria y crediticia del Fondo. Se denominará fideicomiso de administración "Renta y Crédito" (el "Fideicomiso de Renta y Crédito") y la sociedad IEB Real Estate S.A.S ("**IEB Real Estate**" o el "**Fiduciario**") actuará inicialmente y salvo que sea reemplazada en un futuro, como fiduciario.

IEB Real Estate es una sociedad por acciones simplificada dedicada al negocio inmobiliario, inscrita en el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ("CUCICBA"), cuyo único accionista es Úrsula Julieta Daría Moschettoni, corredora pública y corredora inmobiliaria también matriculada en CUCICBA, quien cuenta con amplia trayectoria dentro del mercado inmobiliario. Además de fiduciario, se prevé que IEB Real Estate también actúe como Administrador Inmobiliario del Fondo en diversas inversiones elegibles.

A fin de asegurar una correcta gestión inmobiliaria y crediticia el contrato de Fideicomiso Renta y Crédito instrumentará uno o más comités encargados de fijar lineamientos respecto de las operaciones inmobiliarias, incluyendo la selección de los Inmuebles Objetivo y el análisis de las operaciones de crédito. Para ello, se aprobarán los manuales de procedimientos necesarios para regular y ordenar la gestión del Fideicomiso, incluyendo, un manual de selección de inmuebles objetivos y manual de otorgamiento de créditos, conforme los siguientes lineamientos:

(i) **Negocios inmobiliarios:** el Comité evaluará y resolverá sobre la adquisición, disposición, explotación y/o cualquier otra operación significativa sobre los Inmuebles Objetivo, incluyendo las condiciones generales de comercialización, locación y administración de dichos bienes, conforme los lineamientos del Prospecto y el Reglamento de Gestión del Fondo. Los Sres Juan Ignacio Abuchdid, presidente de la Sociedad Gerente e idóneo en mercado de capitales con más de 20 años de experiencia en gestión financiera y el Sr. Beltrán Briones, experto en materia inmobiliaria, serán figuras destacadas en el comité que tenga a su cargo la política de selección de Inmuebles Objetivo. Beltrán Briones es desarrollador inmobiliario y cofundador de Grupo Briones. A lo largo de su carrera supervisó la construcción y entrega de 12 edificios residenciales en la Ciudad de Buenos Aires y en Estados Unidos. Es cofundador de El Club del Ladrillo, el podcast de Real Estate más escuchado del país, y autor del best seller "El Método Briones". Su visión sobre el mercado inmobiliario lo ha consolidado como referente del sector, con presencia frecuente en medios como A24, LN+, Infobae, Forbes y Clarín.

(ii) **Otorgamiento de créditos:** el Comité evaluará y resolverá sobre las solicitudes de crédito presentadas en el marco del Fideicomiso, de conformidad con los criterios y procedimientos establecidos en el Manual de Otorgamiento de Créditos. En cada caso, el Comité determinará el monto, plazo, tasa de interés, tipo y suficiencia de las garantías y demás condiciones particulares de cada operación crediticia. Ninguna operación de crédito podrá instrumentarse sin la aprobación previa del Comité.

Los miembros del Comité serán elegidos y removidos sin causa mediante acta de beneficiarios del Fideicomiso Renta y Créditos. En cada designación y/o remoción de miembros del Comité, la Gerente publicará mediante Hecho Relevante la identificación de cada miembro del comité así como la fecha de designación y finalización de los cargos.

El Comité dictará su propio reglamento interno, que regulará su funcionamiento, la frecuencia mínima de reuniones, la forma de convocatoria, la posibilidad de deliberar y decidir a distancia mediante medios telefónicos o electrónicos, y demás aspectos operativos que estime necesarios para el adecuado desarrollo de sus funciones.

Las reuniones del Comité se celebrarán válidamente con la presencia de al menos la mayoría absoluta de sus miembros. Las decisiones se adoptarán por mayoría simple de los miembros presentes, salvo que el reglamento interno establezca mayorías especiales para determinadas materias. Las resoluciones del Comité constarán en actas que serán suscriptas por los miembros participantes y conservadas por el Fiduciario durante la vigencia del Fideicomiso y por el plazo legal de prescripción de las acciones que pudieran derivar de las mismas.

El Fiduciario deberá someter a consideración y aprobación del Comité toda operación comprendida en las materias descriptas precedentemente, con la antelación razonable que permita su adecuado análisis. La aprobación del Comité será condición necesaria para que el Fiduciario pueda instrumentar y ejecutar las operaciones sometidas a su consideración. No obstante, la aprobación del Comité no relevará al Fiduciario de sus obligaciones de custodia, administración y rendición de cuentas establecidas en el presente Contrato, ni generará por sí sola responsabilidad personal de los miembros del Comité, salvo dolo o culpa grave debidamente acreditados mediante sentencia judicial firme y definitiva dictada por tribunal competente.

4. Inmuebles Objetivo: en particular, las inversiones serán orientadas a bienes inmuebles ya ejecutados, reciclados o próximos a finalizarse con las siguientes características (los “Inmuebles Objetivo”):

- (a) unidades en edificios, clubes de campo, barrios cerrados o privados, o cualquier otro emprendimiento urbanístico destinado a vivienda permanente o temporaria, con o sin partes comunes, dirigidos a sectores sociales que cuentan con un nivel de educación alto, con título universitario o terciario completo, como profesionales o socios o dueños de empresas, gerentes de empresas, funcionarios jerárquicos del sector público, etc;
- (b) unidades destinadas a oficinas comerciales; y
- (c) locales comerciales destinados a venta al por menor o mayor de bienes o servicios, excluyendo la actividad industrial.

Se deja establecido que el Fondo no invertirá en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, sin perjuicio de lo cual podrá realizar refacciones, remodelaciones o ampliaciones de los Inmuebles Objetivo.

5. Diversificación: se propenderá a la constitución de una cartera inmobiliaria diversificada básicamente por mercado objetivo y ubicación geográfica, priorizando locaciones en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Gran Buenos Aires, aunque pudiendo seleccionar a su vez oportunidades puntuales en las principales ciudades de la Argentina.

6. Determinación de las Inversiones Elegibles: la realización de Inversiones Elegibles será determinada por la Gerente con la asistencia del Administrador Inmobiliario que oportunamente se designe, teniendo en cuenta el cumplimiento del objetivo del Fondo.

Previo a la realización de una Inversión Elegible, el Administrador Inmobiliario correspondiente, a pedido de la Gerente, deberá elaborar un dictamen no vinculante que deberá de contar con un respaldo documental a modo de “*due diligence*” en relación al activo seleccionado, donde se deberá incluir, como mínimo: su opinión en relación a la valuación de la propiedad, por intermedio de una metodología de “comparación directa” y/o “capitalización directa”, un informe de dominio de la propiedad e informe de inhibiciones del propietario, un informe de valuación de un tercero calificado y un flujo de fondos proyectado argumentando el impacto de dicha inversión en el retorno del Fondo.

Adicionalmente, en los supuestos de inversión relativos a derechos personales sobre bienes inmuebles, se requerirá un debido “*due diligence*” de la contraparte contratante a fin de verificar su plena capacidad para contratar, sus antecedentes comerciales, la existencia de reclamos judiciales y/o requerimientos administrativos en su contra, su situación financiera, y en general, toda otra información que se estime pertinente controlar a fin de garantizar la correcta celebración y performance del correspondiente contrato.

En el supuesto de inversión en operaciones de mutuo en favor de sociedades cuya actividad principal sea la explotación comercial de activos inmobiliarios y/o fideicomisos inmobiliarios y/u otros vehículos de inversión con objetos que respondan a los objetivos de inversión del Reglamento, será condición precedente para el otorgamiento de los mismos que se hayan constituido garantías suficientes sobre inmuebles bajo titularidad de tales sociedades y/o fideicomisos inmobiliarios.

Los eventuales procesos de “*due diligence*” a pedido de la Gerente serán llevados a cabo por el Administrador Inmobiliario correspondiente y los especialistas que se pudieren contratar a tales efectos.

Las operaciones de compra, venta y locación de bienes inmuebles podrán ser realizadas con intervención de empresas inmobiliarias y/o agentes de reconocida idoneidad en el mercado, designadas por la Gerente con el asesoramiento del Administrador Inmobiliario correspondiente. Todos los trámites y gestiones a cargo de abogados, contadores, agrimensores, arquitectos, ingenieros, escribanos públicos y demás profesionales y asesores serán encomendados a profesionales de reconocida idoneidad en el mercado, a quienes se les abonarán los aranceles y honorarios de práctica.

Cada vez que se resuelva ejecutar una Inversión Elegible o desinvertir, la Gerente publicará un hecho relevante en AIF informando los detalles de la misma, incluyendo el monto comprometido y el Inmueble Objetivo en el cual se invertirá, conforme lo establecido en el artículo 3° de la Sección I, Capítulo VI del Título V de las Normas de la CNV.

7. **Determinación de los Administradores Inmobiliarios:** Durante el plazo de duración del Fondo la Gerente invertirá en Inversiones Elegibles y podrá colocar en locación, enajenar y/o liquidar Inversiones Elegibles con el objeto de mejorar el rendimiento del Fondo, reinvertiendo el producido de tales enajenaciones y/o liquidación en nuevas Inversiones Elegibles. Previo a iniciar cualquiera de tales actividades, la Gerente procederá al nombramiento de uno o más administradores inmobiliarios y a publicar su información mediante hecho relevante en AIF (los “Administradores Inmobiliarios”). La determinación de uno o más Administradores Inmobiliarios será realizada en base a las especificidades de cada una de las Inversiones Elegible y las propuestas que puedan tener los diferentes Administradores Inmobiliarios a los fines de obtener los mejores resultados para el Fondo.

Cada Administrador Inmobiliario podrá ser removido, con o sin causa, por la Gerente previa designación de otro Administrador Inmobiliario en su reemplazo (en caso de solo haberse designado un único Administrador Inmobiliario), todo lo cual será informado por hecho relevante en la AIF y en los mercados donde se listen o se negocien las Cuotapartes.

8. **Período de Adecuación y Cronograma de Inversiones:** Sin perjuicio de que al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del patrimonio del Fondo deberá estar invertido en Inversiones Elegibles, el Fondo tendrá un plazo de adecuación desde su constitución para adecuarse a dicho porcentaje. Ante cada emisión de un tramo, el Fondo tendrá un período de adecuación (a) 12 meses desde la fecha de emisión correspondiente al nuevo tramo para alcanzar el 33% del haber del Fondo correspondiente al tramo emitido invertido en Inmuebles Objetivo a través de Inversiones Elegibles; (b) 18 meses desde la fecha de emisión correspondiente al nuevo tramo para alcanzar un 66 % del haber del Fondo correspondiente al tramo emitido invertido en Inmuebles Objetivo a través de Inversiones Elegibles; y (c) 24 meses desde la fecha de emisión correspondiente al nuevo tramo para alcanzar un al menos, un 75 % del haber del Fondo correspondiente al tramo emitido invertido en Inmuebles Objetivo a través de Inversiones Elegibles. La Gerente podrá por única vez modificar el cronograma indicado, determinando un plazo adicional igual o menor a 6 meses para cada una de las etapas antes referidas, lo que deberá ser informado mediante el acceso Hecho Relevante de la AIF.

9. **Locación de Inmuebles Objetivo:** La Gerente podrá solicitar, previa designación de un Administrador Inmobiliario, la posibilidad de dar en locación los Inmuebles Objetivo que sean objeto de las Inversiones Elegibles. Tales contratos de locación se celebrarán de acuerdo con las condiciones de mercado imperantes al momento de su celebración, sin perjuicio de observarse las siguientes pautas mínimas: (i) Destino: vivienda permanente o temporal, profesional, comercio o mixto; (ii) Modalidad: temporal o largo plazo; (iii) Plazo: mínimo de 3 (tres) meses; (iv) Moneda del cánón locativo: Pesos o dólares, pudiendo preverse en este último caso el pago en pesos del cánón denominado en dólares. Asimismo, siempre que la normativa lo permita, se podrá fijar el cánón locativo en unidades de valor; (v) Garantía: fianza, caución u otra a satisfacción del Administrador Inmobiliario correspondiente, pudiendo inclusive preverse la inexistencia de garantías en caso que la naturaleza de la locación así lo justifique; y (vi) Seguros: cobertura contra incendios y cualquier otra que exija el Administrador Inmobiliario correspondiente conforme la naturaleza de la locación.

10. **Otorgamiento de créditos con destino a la adquisición y/o desarrollo de Inmuebles Objetivo:** La Gerente podrá, previa designación de un Administrador Inmobiliario y por hasta un 50% del patrimonio del Fondo, otorgar créditos con destino a la adquisición y/o desarrollo de Inmuebles Objetivo, que podrán o no ser parte del patrimonio del Fondo. Tales créditos se celebrarán conforme a las condiciones de mercado imperantes al momento de su celebración, sin perjuicio de observarse la siguiente política crediticia. A tal fin el Administrador Inmobiliario correspondiente será responsable de la formación de cada legajo de los solicitantes y de la instrumentación del crédito, y una vez otorgada su aprobación, la Gerente procederá a instruir a la Depositaria el desembolso de los créditos a ser otorgados.

Requisitos para el otorgamiento de los créditos:

Los créditos podrán ser otorgados únicamente a personas humanas, personas jurídicas privadas, fideicomisos y/u otros vehículos de inversión privadas que cumplan, al momento de la solicitud, con la totalidad de los siguientes requisitos mínimos:

1. Personas humanas

(a) Capacidad Legal.

Ser mayor de edad y contar con plena capacidad para obligarse conforme al Código Civil y Comercial de la Nación.

(b) Identificación y documentación.

Presentar documentación válida que permita acreditar identidad, domicilio real y situación fiscal, conforme a las políticas de conocimiento del cliente (“KYC”) y prevención de lavado de activos aplicables.

(c) Residencia.

Acreditar residencia en la República Argentina.

(d) Ingresos verificables.

Acreditar ingresos periódicos de fuente lícita, ya sea provenientes de relación de dependencia, actividad independiente, jubilaciones, pensiones u otras fuentes admitidas por las políticas internas de crédito.

(e) Cumplimiento de políticas internas.

No encontrarse alcanzado por restricciones internas de otorgamiento, listas de exclusión, o situaciones de incumplimiento grave registradas en bases de datos públicas o privadas utilizadas para la evaluación crediticia.

2. Personas jurídicas privadas, fideicomisos y otras estructuras jurídicas.

(a) Personería jurídica.

Ser una persona jurídica privada legalmente constituida de conformidad con el Código Civil y Comercial de la Nación y las leyes especiales que regulen su constitución y funcionamiento. Para el caso de fideicomisos y demás estructuras jurídicas, acreditar su constitución mediante documento formal y su debida inscripción en el Resgistro Público, según corresponda.

(b) Identificación y documentación.

Presentar documentación válida que permita acreditar su personería jurídica, sede social y situación fiscal, conforme a las políticas de KYC y prevención de lavado de activos aplicables.

(c) Domicilio.

Acreditar domicilio legal en la República Argentina.

(d) Ingresos verificables.

Acreditar ingresos periódicos de fuente lícita provenientes de su actividad.

(e) Cumplimiento de políticas internas.

No encontrarse alcanzado por restricciones internas de otorgamiento, listas de exclusión, o situaciones de incumplimiento grave registradas en base de datos públicas o privadas utilizadas para la evaluación crediticia.

Documentación requerida

De manera previa al otorgamiento del crédito, el Administrador Inmobiliario correspondiente solicitará a cada potencial tomador, como mínimo, la documentación detallada a continuación. Sin perjuicio de ello, y en función de la debida diligencia efectuada y del análisis crediticio preliminar, el Administrador Inmobiliario correspondiente podrá requerir la información y documentación adicional que estime necesarias a fin de realizar un proceso de conocimiento del cliente (KYC) y un análisis crediticio adecuados y suficientes.

- Personas humanas (en relación de dependencia): últimos 6 recibos de sueldo.
- Personas humanas (monotributistas): últimos 4 comprobantes de pago o cuenta corriente monotributo de ARCA.
- Personas humanas (responsables inscriptos): facturación de los últimos 4 meses. De manera opcional y no excluyente, el solicitante del crédito podrá, de manera voluntaria, enviar la presentación de las últimas 3 declaraciones juradas de IVA o últimas 3 declaraciones juradas del impuesto a los ingresos brutos.
- Personas jurídicas, fideicomisos y demás estructuras jurídicas: últimos 3 estados contables auditados, declaraciones de IVA posteriores al cierre de balance, contrato constitutivo estatuto y acta de designación de autoridades vigentes con su debida inscripción en el Registro Público, según corresponda.

Procedimiento para el análisis de la capacidad crediticia de los solicitantes

La evaluación de la capacidad crediticia de los solicitantes se realizará conforme a un procedimiento estandarizado a ser realizado por el Administrador Inmobiliario correspondiente, que comprenderá, entre otros, los siguientes aspectos:

(a) Análisis de ingresos y capacidad de pago.

Se evaluará la redacción entre los ingresos declarados y verificados del solicitante y el monto total de las obligaciones asumidas.

(b) Análisis de antecedentes crediticios

Se consultarán todas las bases de datos de historial crediticio, tanto públicas como privadas.

(c) Modelo de evaluación y scoring.

La información recopilada será procesada mediante modelos internos de evaluación crediticia.

(d) Aprobación.

El otorgamiento del crédito estará ajustado a la aprobación conforme a las políticas internas vigentes.

Desembolso de los créditos.

Conforme lo descripto en el punto (d) del apartado precedente, la aprobación de los créditos será realizada por el Administrador

Inmobiliario, siguiendo el procedimiento allí descrito. A los efectos del desembolso de las operaciones crediticias, el Administrador y el Custodio tendrán todas las facultades que fueren menester a los efectos de su instrumentación, como así también para la instrumentación de las garantías correspondientes.

Condiciones general de los créditos

(a) Monto y plazo.

Determinados en función del perfil crediticio del tomador, plazos, variables y estarán previstos en cada contrato.

(b) Tasa de interés y cargos.

Conforme a las condiciones informadas al momento de la contratación.

(c) Sistema de amortización.

Mediante cuotas iguales y consecutivas.

(d) Instrumentación.

Mediante contratos de mutuo y otros instrumentos equivalentes.

Régimen de cobranza de los créditos

(a) Administrador de Créditos.

Gestión a cargo del administrador designado que podrá ser el propio Administrador Inmobiliario correspondiente u otra persona que éste designe, previa conformidad de la Gerente.

(b) Medios de pago.

Débitos automáticos, transferencias u otros medios electrónicos.

(c) Depósitos de fondos.

En las cuentas correspondientes conforme a la documentación inicial que suscriba cada cliente con el Administrador Inmobiliario correspondiente.

(d) Reportes.

El Administrador Inmobiliario correspondiente o la persona encargada de la administración de los créditos, tendrá a su cargo la elaboración de reportes periódicos de cobranza y mora respecto de cada uno de los deudores de los créditos.

(e) Custodia de los documentos.

El Administrador Inmobiliario correspondiente -o la persona encargada de la administración de los créditos- mantendrá la custodia de los documentos de cada deudor relacionados con la originación de cada uno de los créditos, a cuyo efecto, con la conformidad de la Gerente, deberá contratar a un agente custodia a los fines de la custodia los legajos del proceso de originación.

Gestión de cobranzas de créditos morosos

La gestión de cobranza de los créditos o préstamos personales que registren una mora de hasta noventa (90) días de atraso se encontrará a cargo del Administrador Inmobiliario correspondiente o la persona que este designe como administrador de créditos, quien la realizará mediante el uso de herramientas informáticas, estrategias específicas de recupero, supervisión y gestión gerencial, pudiendo a tales fines valerse de operadores de cobranza tercerizados.

A los efectos de dicha gestión, se dispondrá de canales de contacto específicos e independientes de los utilizados para la atención general de clientes que dispondrá el Fideicomiso que se trate.

Transcurrido el plazo de noventa (90) días de atraso sin que el crédito hubiera sido regularizado, la gestión de cobranza podrá ser tercerizada en agencias especializadas, las cuales serán seleccionadas por el Administrador Inmobiliario correspondiente -previa conformidad de la Gerente y actuarán bajo esquemas de honorarios sujetos a resultado. Los créditos en mora podrán ser rotados entre distintas agencias en forma periódica, aplicándose mecanismos de evaluación de desempeño comparado.

Las comunicaciones efectuadas en el marco de la gestión de cobranza, tanto propias como tercerizadas, podrán ser registradas y grabadas en su totalidad, conforme a los procedimientos internos y a la normativa aplicable.

Gestión de mora tardía, recupero y gestión judicial

- Gestión de Mora Tardía. Los créditos o préstamos personales que registren una mora superior a noventa (90) días y de hasta

ciento ochenta (180) días de atraso podrán ser asignados por el Administrador Inmobiliario correspondiente -previa conformidad de la Gerente- a agencias externas especializadas en cobranza, las cuales actuarán bajo esquemas de honorarios sujetos a resultado, conforme a los criterios y procedimientos definidos por el Administrador Inmobiliario correspondiente.

- **Gestión de Recupero.** Una vez transcurrido el plazo de ciento ochenta (180) días de atraso y efectuado el correspondiente castigo contable del crédito, ello no implicará la renuncia a su recupero. En tales casos, los créditos castigados podrán continuar siendo gestionados a través de agencias externas de cobranza, bajo esquemas de honorarios a resultado y conforme a las políticas internas vigentes, en resguardo del interés de los inversores.
- **Gestión Judicial.** Sin perjuicio de lo anterior, aquellos créditos o préstamos personales de mayor monto, respecto de los cuales el Administrador Inmobiliario correspondiente -previa conformidad de la Gerente- estime razonable la existencia de una expectativa de recupero por vía judicial, podrán ser derivados a estudios jurídicos especializados, quienes actuarán bajo esquemas de honorarios sujetos a resultado, pudiendo reconocerse, adicionalmente, el reintegro de determinados gastos causídicos, en la medida en que los mismos resulten necesarios y debidamente acreditados.

11. Valuación de las Inversiones Elegibles: la Gerente elaborará la valuación de las Inversiones Elegibles 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.).

12. Conflictos de Interés: siempre que las Inversiones Elegibles tuvieran como contraparte a una sociedad perteneciente al mismo grupo económico de la Gerente o de la Depositaria, previo a efectivizar la operación de inversión o desinversión, la Gerente y la Depositaria deberán, contando con dos tasaciones independientes y el dictamen favorable del asesor independiente (el “Asesor Independiente”), aprobar la operación a través de sus respectivos directorios verificando y haciendo constar que la misma se realiza en condiciones razonablemente adecuadas a las condiciones normales y habituales del mercado. En ningún caso la operación podrá realizarse a valores superiores a las dos tasaciones independientes.

Tanto el Asesor Independiente como los tasadores independientes serán seleccionados por la Gerente, previo a cada operación, atendiendo a las características específicas de cada Inversión Elegible y/o Inmueble Objetivo, ponderando la experiencia y el prestigio de los asesores y tasadores disponibles en el mercado, así como la conveniencia económica de los presupuestos presentados.

Una vez aprobada la operación, la Gerente publicará un hecho relevante en AIF informando el activo en el cual se invertirá, el precio de adquisición y/o método de valuación, y los mecanismos tendientes a mitigar los riesgos derivados de dicha situación, asimismo procederá a publicar los informes de valuación independientes y el correspondiente al Asesor Independiente.

En ningún caso la Gerente podrá realizar operaciones con activos de titularidad de la propia Gerente o la Depositaria, de los directores, gerentes, empleados y miembros de los órganos de fiscalización de la Gerente, de la Depositaria, o de sus sociedades controlantes, así como de las personas humanas que tengan el control sobre el capital de la Gerente, de la Depositaria o el de sus sociedades controlantes.

Por otro lado, en caso que el Administrador Inmobiliario correspondiente perteneciera al mismo grupo económico de la Gerente o de la Depositaria, previo a efectivizar su contratación, la Gerente deberá contar con el dictamen favorable del Asesor Independiente indicando que la contratación se efectúa en condiciones de mercado y la Gerente y Depositaria deberán aprobar la contratación a través de su respectivo directorio verificando y haciendo constar que la misma se realiza en condiciones razonablemente adecuadas a las condiciones normales y habituales del mercado. En ningún caso la contratación podrá realizarse por encima de los valores de mercado.

ARTÍCULO IV. DURACIÓN.

- 1. Plazo:** la duración del Fondo será de 10 (diez) años desde la Fecha de Integración, Emisión y Liquidación del primer tramo de suscripción.
- 2. Prórroga del Plazo:** la Gerente podrá, pero no estará obligada a, someter a consideración de una asamblea extraordinaria de Cuotapartistas, al menos un (1) año antes de la expiración del plazo de vigencia del Fondo, la posibilidad de prorrogar dicho plazo de vigencia por un plazo adicional que será propuesto por la Gerente, que deberá estar fundado así como también los motivos y conveniencia de prorrogar el plazo de vigencia del Fondo.
- 3. Derecho de rescate:** los Cuotapartistas que han votado en contra o ausentes 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, mediante notificación fehaciente a la Gerente. Tal rescate se hará efectivo al vencimiento del plazo de duración del Fondo o en un 1 (un) año desde la celebración de la asamblea que decidió la prórroga, de ambos el mayor, respetándose la prioridad temporal de las solicitudes de rescate de Cuotapartes. En tal sentido, el primer Cuotapartista que haya solicitado el rescate será el primero en ser rescatado, continuando en orden cronológico en la medida en que la liquidez del Fondo lo permita y dentro del plazo máximo dispuesto. A los fines de la determinación del valor de rescate de las Cuotapartes, se utilizará el valor correspondiente a la fecha de la asamblea, en base a la opinión de una evaluadora independiente que deberá ser publicada en AIF.

ARTÍCULO V. DE LAS CUOTAPARTES.

1. **Cuotapartes de copropiedad:** el Fondo emitirá una única clase de Cuotapartes de valor nominal \$ 1.000 (Pesos mil) cada una de ellas. Las Cuotapartes serán emitidas únicamente en condominio, las cuales reconocerán derechos sobre el patrimonio del Fondo. La Gerente podrá disponer la emisión de Cuotapartes adicionales dentro del límite del Monto Máximo de Emisión.
2. **Denominación mínima:** Las Cuotapartes tendrán un valor nominal unitario de 1 (uno), una unidad mínima de negociación de 1 (uno) y podrán ser negociadas por múltiplos de 1 (uno).
3. **Distribución de utilidades:** Periodicamente, dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles de presentados ante la CNV los estados contables anuales, trimestrales o de ejercicio irregular auditados y, asimismo, aprobados por el órgano competente del Fondo, siempre que en tales estados contables hubiere utilidades realizadas y líquidas, la Gerente podrá, a su exclusivo criterio y observando el cumplimiento del Plan de Inversión, efectuar distribución de utilidades a los cuotapartistas. A tal efecto la Gerente deberá contar con dictamen favorable emitido por los Auditores y certificado por el consejo profesional correspondiente relativo a la existencia de tales utilidades líquidas y la procedencia de la distribución, debiendo el contador público encargado de dicha certificación encontrarse inscripto en el Registro de Auditores Externos del Organismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 17° del Capítulo III, del Título V de las Normas de la CNV. La distribución de utilidades no deberá alterar la consecución de los objetivos y políticas de inversión del Fondo. La resolución de directorio de la Gerente de distribuir utilidades deberá ser publicada en AIF. Resuelta la distribución, la Gerente 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 tal concepto y la fecha de pago de las mismas. En tal ocasión, todo cuotapartista tendrá derecho a percibir, a través de Caja de Valores S.A., un monto equivalente al porcentaje de las utilidades a cobrar que representa su participación sobre el total de Cuotapartes emitidas. Los excedentes no distribuidos a los cuotapartistas serán reinvertidos por la Gerente o bien utilizados para el pago de gastos del Fondo
4. **Amortizaciones y utilidades:** una vez iniciada la liquidación del Fondo conforme el Artículo XVIII y, luego de cancelados los pasivos, el remanente, si lo hubiere, neto de gastos, impuestos y costos, se distribuirá a los Cuotapartistas en concepto de amortización y, en su caso, distribución de utilidades, todo ello en la fecha que a su exclusivo criterio determine la Gerente.
5. **Pagos bajo las Cuotapartes:** las distribuciones de utilidades y amortizaciones a los Cuotapartistas serán efectuadas en Pesos. En los supuestos contemplados en los puntos (a) y (e) del Artículo XVIII, inciso 3, la Gerente procederá a efectuar los pagos de amortizaciones a los Cuotapartistas en especie con bienes que integren el patrimonio del Fondo. Ningún Cuotapartista podrá solicitar el adelantamiento de las fechas de reembolso del capital de las Cuotapartes ni el pago de utilidades.

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 la Gerente o la Depositaria otorgan, con su propio patrimonio, garantía alguna de rentabilidad y/o recupero del capital invertido por los Cuotapartistas.
6. **Forma:** las Cuotapartes serán representadas mediante un certificado global permanente, a ser depositado en CVSA. Los Cuotapartistas renunciarán al derecho a exigir láminas individuales. Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo, conforme a la Ley N°20.643, encontrándose habilitada CVSA para cobrar aranceles de los depositantes, que éstos podrán trasladar a los Cuotapartistas. En ocasión de la emisión de nuevos tramos, se reemplazarán los certificados globales.

ARTÍCULO VI. NUEVOS TRAMOS DE EMISIÓN.

1. La Gerente podrá en cualquier momento decidir el aumento de la cantidad de Cuotapartes del Fondo mediante la apertura de nuevos tramos de emisión dentro del Monto Máximo de Emisión (x) con un preaviso a CNV de 5 (cinco) días hábiles a la publicación del aviso de colocación, mediante la presentación de una nota suscripta por el representante legal y/o apoderado de la Gerente acompañada por el Prospecto actualizado, (y) cumplida la respectiva adecuación del patrimonio del Fondo en Inversiones Elegibles; y (z) publicado en la AIF el Prospecto, la aprobación del tramo por los directorios de la Gerente y Depositaria, el informe de valuación de las Cuotapartes, la información exigida en el Régimen Informativo Periódico aplicable para los Fondos Comunes de Inversión Cerrados, y cualquier otra información requerida conforme lo establecido en la Sección I, Capítulo III del Título V de las Normas de la CNV.
2. Al adherir de pleno derecho al Reglamento, los Cuotapartistas expresamente consienten en que el Fondo pueda emitir nuevas Cuotapartes, siempre dentro del monto máximo de emisión establecido.
3. La Gerente garantizará el ejercicio y otorgará un derecho preferente a los Cuotapartistas –en los términos de lo establecidos en el artículo 62 bis de la Ley N° 26.831 y modificatorias– existentes al momento de la apertura del nuevo período de suscripción inherente al nuevo tramo de emisión, para que suscriban nuevas Cuotapartes en proporción a las Cuotapartes que posean (el “Derecho de Suscripción Preferente”).
4. El Derecho de Suscripción Preferente será para los Cuotapartistas renunciable y transferible, circunstancia que será comunicada a la Gerente través del sistema de CVSA y de los diversos agentes de los mercados autorizados por la CNV, sin necesidad de notificación fehaciente del Cuotapartista a la Gerente. Asimismo, será de aplicación el derecho de acrecer para aquellos Cuotapartistas que así lo comunicaren conforme el proceso descrito.
5. La Gerente procederá al ofrecimiento a los Cuotapartistas mediante la publicación del prospecto de emisión actualizado y del correspondiente aviso de suscripción en la AIF y en los sistemas de información de los mercados autorizados por la CNV en los

que listen las Cuotapartes. Los Cuotapartistas podrán ejercer su Derecho de Suscripción Preferente dentro del plazo fijado por la Gerente computable a la publicación del citado aviso.

6. La adjudicación de Cuotapartes se realizará en proporción a las Cuotapartes que posean los Cuotapartistas que ejercieran tal derecho, teniendo prioridad en la adjudicación hasta el monto de las Cuotapartes que les correspondan por sus porcentajes de tenencias. Una vez adjudicadas las Cuotapartes a los Cuotapartistas que ejercieran el Derecho de Suscripción Preferente, y eventualmente el derecho de acrecer, las restantes Cuotapartes serán ofrecidas al público inversor mediante el procedimiento de colocación descrito en el prospecto de emisión que corresponda.
7. A los fines de la determinación del precio de colocación de las nuevas Cuotapartes, la Gerente deberá contar con la opinión de una (1) evaluadora independiente que será presentada a la CNV y puesta a difusión en la AIF y en los sistemas habituales de difusión de los mercados donde se negocien las Cuotapartes, debiéndose cumplimentar los plazos mínimos de difusión y de licitación previstos en la Sección II, Capítulo IV del Título VI de las Normas de la CNV.
8. Corresponderá a la Gerente verificar que los requisitos de dispersión mínima previstos en las Normas de CNV no sean excedidos consecuencia del ejercicio del Derecho de Suscripción Preferente y, eventualmente, del derecho de acrecer.
9. Todas las Cuotapartes que se emitan durante el plazo de vigencia del Fondo conformarán un único fondo común de inversión cuyo patrimonio pertenecerá a los Cuotapartistas que suscriban y/o adquieran Cuotapartes, a los cuales se les reconocen derechos de copropiedad.

ARTICULO VII. COLOCACIÓN DE LAS CUOTAPARTES.

1. Las Cuotapartes serán colocadas por oferta pública a través de un sistema de colocación primaria de un mercado registrado ante la CNV mediante el procedimiento establecido en el Prospecto para cada tramo de emisión y de conformidad con lo establecido en las Normas de CNV para la modalidad adoptada. Las disposiciones específicas de la colocación serán informadas en el Prospecto correspondiente.
2. El producido de la colocación de las Cuotapartes será destinado conforme el siguiente orden de prelación y subordinación: (i) al pago de los Gastos de Constitución; y (ii) a su aplicación en Inversiones Elegibles.
3. Las Cuotapartes contarán con una calificación de riesgo. Toda vez que la misma se vea modificada, la Gerente publicará tal información como hecho relevante.
4. La Gerente deberá solicitar el listado y/o negociación de las Cuotapartes en Bolsas y Mercados Argentinos S.A. y/o cualquier otro mercado registrado en CNV.
5. El monto de suscripción para las Cuotapartes no podrá ser inferior a \$ 1.000 (Pesos mil) no teniendo un monto máximo de suscripción.
6. La integración deberá realizarse en la Fecha de Integración, Emisión y Liquidación exclusivamente en Pesos.
7. En caso de que un adjudicatario no abonare el precio de adquisición de las Cuotapartes, los derechos de tal inversor a recibir las Cuotapartes caducarán automáticamente y la Gerente notificará a la CVSA de tal circunstancia. Ni la Gerente, ni la Depositaria ni los Agentes Colocadores asumirán ningún tipo de responsabilidad por la falta de pago del precio de adquisición de las Cuotapartes por parte de los inversores.

ARTÍCULO VIII. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA GERENTE.

1. **Obligaciones de la Gerente:** la Gerente, sin perjuicio de otras obligaciones establecidas en el presente Reglamento, se encuentra obligada a:
 - (a) ejercer la representación colectiva de los Cuotapartistas;
 - (b) administrar y dirigir el Fondo para el cumplimiento de su objeto de inversión con la diligencia del buen hombre de negocios, en el interés colectivo de los cuotapartistas y priorizando en todos los casos dicho interés, consecuentemente, deberá cumplir con el Plan de Inversión, eligiendo y ejecutando las Inversiones Elegibles para la adquisición de los Inmuebles Objetivo sin participación ni responsabilidad de la Depositaria;
 - (c) valuar los activos del Fondo, 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 III del Título V de las Normas de la CNV;
 - (d) elegir y ejecutar las inversiones financieras transitorias realizadas en los términos del Artículo XII, informando semanalmente a la Depositaria respecto de su evolución y valuación;

- (e) realizar todas las publicaciones exigidas legalmente y cumplir con todos los requerimientos de información que solicite la CNV u otra autoridad competente;
- (f) 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 de la Gerente, los gastos en relación con el procedimiento judicial correspondiente no impliquen erogaciones excesivas o desproporcionadas en relación con el objeto del procedimiento. Asimismo, la Gerente, con el acuerdo de la Depositaria, podrá contratar 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;
- (g) prestar su asentimiento expreso en todo acto de adquisición, disposición y/o gravamen de los bienes bajo administración;
- (h) actuar como liquidador en el marco del Artículo XVIII; y
- (i) cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias, el presente Reglamento y vigilar el cumplimiento de las normas aplicables por parte de la Depositaria.

2. Derechos de la Gerente: la Gerente se encuentra facultada a:

- (a) celebrar, en nombre y representación del Fondo, los contratos que cada Inversión Elegible requiera;
- (b) contratar asesores para la mejor consecución del Plan de Inversión.

ARTÍCULO IX. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA DEPOSITARIA.

1. Obligaciones de la Depositaria: la Depositaria, sin perjuicio de otras obligaciones establecidas en el presente Reglamento, se encuentra obligado a:

- (a) actuar como propietario y titular registral, según corresponda, de los bienes del Fondo, en beneficio de los Cuotapartistas y conforme a las instrucciones de la Gerente;
- (b) 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 Inmuebles Objetivo;
- (c) recibir las integraciones por Cuotapartes suscriptas;
- (d) efectuar, a través de Caja de Valores S.A., los pagos a los Cuotapartistas;
- (e) abrir (por instrucción de la Gerente) y mantener las cuentas bancarias para la operatoria del Fondo;
- (f) llevar el registro de las Cuotapartes, por medio de Caja de Valores S.A., en su carácter de agente depositario central de valores negociables; y
- (g) actuar como liquidador en el marco del Artículo XVIII.

2. Derechos de la Depositaria: la Depositaria se encuentra facultada a:

- (a) 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. No obstante, ello la responsabilidad de custodia es exclusivamente de la Depositaria;
- (b) la Gerente controlará la actuación de la Depositaria exclusivamente con el alcance que determinan las Normas de la CNV. En caso de que la Depositaria no cumpliera con las obligaciones que la Ley N° 24.083, las Normas de la CNV o el presente Reglamento le imponen, la Gerente podrá denunciar el incumplimiento a la CNV. La Depositaria será responsable en forma individual por los perjuicios que pudiera ocasionarle a los Cuotapartistas por el incumplimiento de sus obligaciones derivadas de la normativa aplicable, del Reglamento y del Prospecto. En ningún caso la Depositaria será responsable ante los Cuotapartistas por el incumplimiento de las obligaciones de la Gerente y viceversa.

ARTÍCULO X. OBLIGACIONES DEL ASESOR INDEPENDIENTE.

- 1. El Asesor Independiente tiene a su cargo la elaboración del dictamen previsto en el Artículo III, inciso 9, en el cual deberá: (i) determinar si la Inversión Elegible se efectúa a valores y condiciones normales y habituales del mercado, a cuyo efecto de basará en las dos tasaciones independientes y su conocimiento en la materia; (ii) determinar si la Inversión Elegible resulta beneficiosa para los intereses del Fondo; y (iii) proveer su opinión favorable o desfavorable con la Inversión Elegible, limitándose su actuación, únicamente, a los supuestos de conflicto de interés previstos en el ARTÍCULO III, inciso 11.

ARTÍCULO XI. ADMINISTRACIÓN, CONTABILIDAD E INFORMES.

1. A los efectos del depósito de las disponibilidades del Fondo, la Gerente instruirá a la Depositaria para la apertura de una cuenta corriente en Pesos a nombre del Fondo en una entidad financiera local (diferente de la Depositaria) y, asimismo, instruirá la apertura de una cuenta especial en Dólares Estadounidenses a nombre del Fondo en una entidad financiera local (diferente de la Depositaria) (las “Cuentas del Fondo”).
2. Las sumas depositadas en las Cuentas del Fondo no podrán exceder del 25% (veinticinco por ciento) del patrimonio neto del Fondo.
3. La fecha de cierre del ejercicio económico del Fondo será el 31 de diciembre de cada año.
4. La Gerente deberá:
 - (a) publicar diariamente el valor contable de las Cuotapartes;
 - (b) publicar semanalmente el detalle de la composición de la cartera del Fondo (inversiones en los activos autorizados para los fondos comunes de inversión abiertos y de las disponibilidades) del último día hábil de cada semana, su valuación y los cálculos de determinación diaria del valor de cada Cuotaparte;
 - (c) en caso de otorgar créditos, dentro de los 10 (diez) días corridos de finalizado cada mes calendario, publicar en su sitio web, la AIF y los mercados en donde listen y/o se negocien las Cuotapartes un informe mensual sobre el cobro del capital e intereses correspondientes a los créditos que integran el patrimonio del Fondo y problemas planteados en su gestión. Dicho informe deberá ser elaborado por contador público independiente, inscripto en el Registro de Auditores Externos de la CNV, cuya firma esté legalizada por el respectivo consejo profesional;
 - (d) 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 un informe técnico de valuación de las Inversiones Elegibles elaborado por el Asesor Independiente.
 - (e) 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, estados contables con informe de revisión limitada de los Auditores y las actas de aprobación del directorio y comisión fiscalizadora de la Gerente. Tales estados contables incluirán la identificación de los órganos del Fondo y otros sujetos participantes, descripción del objeto de inversión del Fondo, con detalle de los proyectos en desarrollo o a desarrollarse mediante las Inversiones Elegibles, plazo de duración del Fondo, descripción de la clase de Cuotapartes emitidas, el valor contable de las Cuotapartes y cualquier otra información relevante;
 - (f) 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, estados contables auditados y las actas de aprobación del directorio y comisión fiscalizadora de la Gerente. Tales estados contables incluirán la identificación de los órganos del Fondo y otros sujetos participantes en los Inmuebles Objetivo, descripción del objeto de inversión del Fondo con detalle de los Inmuebles Objetivo, plazo de duración del Fondo, descripción de la clase de Cuotapartes emitidas, el valor contable de las Cuotapartes y cualquier otra información relevante. El informe de auditoría deberá pronunciarse sobre: (i) el cumplimiento de las políticas de inversión del Fondo y de los objetivos del mismo y de las cláusulas contenidas en el Reglamento; (ii) la valuación de los activos del Fondo en función de las normas de aplicación establecidas en el Reglamento; (iii) los procesos de control interno para el debido cumplimiento de las normas; y (iv) los sistemas de información para registrar el origen y la aplicación de los fondos en las transacciones que se efectúen con activos del Fondo;
 - (g) publicar los hechos relevantes con motivo de la realización de actos de disposición sobre Inversiones Elegibles, el endeudamiento del Fondo, las modificaciones en la calificación de riesgo de las Cuotapartes, y la información relativa a las Inversiones Elegibles, y aquellos que exijan las Normas de la CNV; y
 - (h) concluida la liquidación del Fondo, emitir una cuenta de liquidación final y estados contables de situación patrimonial y de resultado final auditados, los cuales deberán ser publicados en AIF.

ARTÍCULO XII. DISPONIBILIDADES. INVERSIONES TRANSITORIAS.

El Fondo mantendrá sumas líquidas disponibles exclusivamente a los efectos de solventar el pago de honorarios, gastos, impuestos y otros costos, siendo que, una vez transcurrido el período de adecuación del Plan de Inversión, en ningún caso podrán exceder del veinticinco por ciento (25%) del patrimonio neto del Fondo -excepto durante el período de adecuación, podrán ser invertidas hasta el cien por ciento (100%) de dichas sumas líquidas en: (a) Fondos Comunes de Inversión “money market” y (b) otros activos, cuyas características y riesgo sean compatibles con los requerimientos de liquidez, los objetivos del Fondo y su plan y cronograma de inversión; tales como: (i) cuentas a la vista remuneradas en entidades financieras debidamente autorizadas distintas de la Depositaria; (ii) Operaciones de plazo fijo en entidades financieras debidamente autorizadas, distintas de la Depositaria; (iii) Títulos Públicos emitidos por el gobierno nacional y/o gobiernos provinciales y/o municipales, Letras del Tesoro y títulos emitidos por otros entes, u organismos, descentralizados o autárquicos, incluyendo letras y notas emitidas por el BCRA, pertenecientes al

sector público, cumpliendo en su caso con las reglamentaciones pertinentes; (iv) Obligaciones Negociables con Oferta Pública; (v) Valores Representativos de Deuda de Fideicomisos Financieros con Oferta Pública; (vi) Operaciones colocadoras de caución y pase bursátil; (vii) Instrumentos avalados por entidades de garantía; (viii) Cédulas y letras hipotecarias; (ix) Valores de corto plazo y pagarés emitidos de acuerdo con las Normas CNV; y (x) Cheques de pago diferido y letras de cambio, negociables o no en mercados autorizados por la CNV. Los fondos comunes de inversión aludidos deberán ser administrados por sociedades gerentes diferentes de la Gerente.

ARTÍCULO XIII. OPERACIONES DE COBERTURA Y ENDEUDAMIENTO.

1. **Operaciones de Cobertura:** la Gerente podrá realizar operaciones con instrumentos financieros derivados exclusivamente con finalidad de cobertura. Sobre este tipo de inversiones, se destaca especialmente que:
 - (a) las operaciones con instrumentos financieros derivados deberán ser consistentes con los objetivos de inversión del Fondo, debiendo la Gerente disponer de los medios y experiencia necesarios para llevar a cabo esas operaciones; y
 - (b) la exposición total de las operaciones no podrá superar el 20% del patrimonio neto del Fondo.
2. La Gerente podrá solicitar, en nombre y representación del Fondo, préstamos para cubrir desajustes transitorios de caja y/o financiar Inversiones Elegibles, 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 descrita. En ningún caso se podrá comprometer más del 80% (ochenta por ciento) del patrimonio neto del Fondo. Toda vez que se celebre un préstamo, la Gerente publicará tal circunstancia como hecho relevante.

ARTÍCULO XIV. DECLARACIONES DE LAS PARTES.

Las Partes declaran, y los Cuotapartistas así reconocen, que bajo ninguna circunstancia podrá entenderse o considerarse que la Gerente o la Depositaria garantizan implícita o explícitamente: (i) el rendimiento del Fondo; (ii) la conclusión y rendimiento de las Inversiones 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 la Gerente y la Depositaria, en tanto ajusten su actuación a las disposiciones legales pertinentes y al Reglamento, no asumirán responsabilidad alguna por tales conceptos.

ARTÍCULO XV. HONORARIOS, GASTOS, IMPUESTOS Y COSTOS.

1. **Honorarios de la Gerente:** en retribución por el desempeño de sus funciones, la Gerente percibirá un honorario anual que, calculado sobre el patrimonio neto del Fondo, no superará el 1,5% (uno coma cinco por ciento). Se le agregará el Impuesto al Valor Agregado, de ser aplicable, se devengará y 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, la Gerente percibirá un honorario de éxito: (i) equivalente al 15% (quince por ciento) de todo **incremento** superior al 1,25% (uno coma veinticinco por ciento) que se verifique en el patrimonio neto del Fondo en Dólares Estadounidenses a cada cierre de los estados contables trimestrales, considerando al efecto el patrimonio neto del Fondo en Dólares Estadounidenses al cierre de los estados contables trimestrales inmediatos anteriores; (ii) sujeto a que, a partir del segundo pago de honorario de éxito, el valor del patrimonio neto del Fondo en Dólares Estadounidenses supere aquel registrado en el último pago de honorario de éxito; (iii) pagadero trimestralmente en pesos argentinos; y (iv) con un límite anual del 5% (cinco por ciento) calculado sobre el patrimonio neto del Fondo al cierre de los estados contables anuales, inmediatamente anteriores. En caso de que el incremento patrimonial sea igual o menor al 1,25% (uno coma veinticinco por ciento), o aún siendo superior el valor del patrimonio neto del Fondo en Dólares Estadounidenses sea inferior al registrado en ocasión del último pago de honorario de éxito, la Gerente no tendrá derecho a importe alguno en concepto de honorario de éxito;
2. **Honorarios de la Depositaria:** en retribución por el desempeño de sus funciones, la Depositaria percibirá un honorario anual equivalente al 0,18% (cero coma dieciocho por ciento) calculado sobre el patrimonio neto del Fondo. Se le agregará el Impuesto al Valor Agregado, de ser aplicable, se devengará y 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.
3. **Honorarios de los Administradores Inmobiliarios y el Asesor Independiente:** los honorarios de los Administradores Inmobiliarios y el Asesor Independiente serán a cargo del Fondo y, en su conjunto, anualmente no superarán el 2,5% (dos coma cinco por ciento) sobre el patrimonio neto del Fondo.
4. **Comisión de Colocación y Organización:** en el marco de la estructuración del Fondo y colocación de cada tramo de Cuotapartes, se establecen las siguientes comisiones:
 - (a) una comisión de colocación a favor de los Agentes Colocadores, el Organizador de la Colocación y el Organizador de la Emisión de hasta un total de 2% (dos por ciento) del monto colocado en cada tramo más I.V.A., que será pagadero con el producido de la colocación del tramo correspondiente;

5. **Gastos ordinarios:** los gastos ordinarios de gestión del Fondo, calculados sobre el patrimonio neto del Fondo al cierre de los estados contables anuales, no superarán el 0,3% (cero coma tres por ciento) Estos gastos se abonarán a partir de las Cuentas del Fondo.
6. **Tope anual de gastos:** La totalidad de los gastos ordinarios del Fondo, honorarios de la Gerente, la Depositaria, los Administradores Inmobiliarios y el Asesor Independiente, calculados sobre el patrimonio neto del Fondo al cierre de los estados contables anuales, no superarán el 4,48% (cuatro coma cuarenta y ocho por ciento) más I.V.A. o, en el caso de la aplicación del honorario de éxito de la Gerente, no superarán el 9,48% (nueve coma cuarenta y ocho por ciento) más I.V.A.
7. **Serán a cargo del Fondo los siguientes costos y gastos:**
 - (a) Los costos, gastos e impuestos que irroque la realización, administración y liquidación de las Inversiones Elegibles;
 - (b) Los costos, comisiones, 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;
 - (c) Las retribuciones de la Gerente y la Depositaria;
 - (d) Los gastos varios de papelería, envío de resúmenes y comunicaciones a los Cuotapartistas y de publicaciones obligatorias; y
 - (e) Los honorarios de los Auditores y demás profesionales que las Partes deban contratar a los efectos del cumplimiento del Plan de Inversión.
8. 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 Plan 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.
9. La Gerente podrá instruir a la Depositaria a debitar del patrimonio del Fondo y, en su caso, reembolsarle a la Gerente en un plazo no superior a 5 (cinco) Días Hábiles, cualquier costo, gasto o impuesto que corresponda al Fondo.
10. Los honorarios, gastos, impuestos y otros costos descriptos en el presente Artículo serán pagaderos con los fondos depositados en las Cuentas del Fondo.

ARTÍCULO XVI. RENUNCIA DE LAS PARTES.

La Gerente y la Depositaria podrán renunciar a las funciones atribuidas por el presente Reglamento con un preaviso no menor a 90 (noventa) días corridos, debiendo permanecer en sus funciones hasta tanto la renuncia sea autorizada por la CNV y una asamblea extraordinaria de Cuotapartistas designe a sus sucesores. Asimismo, la Gerente y la Depositaria podrán ser reemplazadas por decisión de una asamblea extraordinaria de Cuotapartistas. Tanto la Gerente como la Depositaria deberán continuar en el ejercicio de sus funciones y responsabilidades hasta tanto quede aprobado por CNV el correspondiente reemplazo designado por una asamblea extraordinaria de Cuotapartistas.

ARTÍCULO XVII. ASAMBLEAS.

1. Las asambleas de Cuotapartistas serán convocadas por la Gerente y podrán ser ordinarias o extraordinarias según la materia que traten, siendo que asimismo podrá citarse simultáneamente en primera y segunda convocatoria. La Gerente deberá manifestar el objeto de la convocatoria, día, hora y lugar de reunión. En caso de celebración de asambleas de Cuotapartistas por medios digitales, la Gerente informará cuál será el canal de comunicación elegido, cuál será el modo de acceso a los efectos de permitir dicha participación y cuáles serán los procedimientos establecidos para la emisión del voto a distancia por medios digitales. La convocatoria, que se registrará por la Ley N°19.550, será publicada en la AIF 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.
2. Las asambleas de Cuotapartistas se celebrarán en la Ciudad de Buenos Aires, en la fecha y lugar que la Gerente determine, y serán presididas por el presidente o apoderado de la Gerente. Alternativamente las asambleas de Cuotapartistas podrán celebrarse por medios digitales que permitan la transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras en el transcurso de toda la reunión, así como también su grabación en soporte digital y la libre accesibilidad, con voz y voto, de todos los Cuotapartistas que hayan acreditado su identidad y facultades. En caso de celebración de asambleas de Cuotapartistas a distancia, deberá dejarse constancia en el acta de los sujetos, el lugar en el que se encontraban y el carácter en que participaron en el acto, verificando la Gerente que todos los Cuotapartistas presentes puedan hacer ejercicio de su derecho a deliberar y votar durante todo el transcurso de la asamblea de Cuotapartistas. Las actas de las asambleas de Cuotapartistas serán transcritas en el correspondiente libro social y firmadas.
3. Los Cuotapartistas tendrán derecho a un voto por cada Cuotaparte. Los directores, síndicos, gerentes y demás empleados de la Gerente y de la Depositaria no podrán representar a los Cuotapartistas en las asambleas de Cuotapartistas. Salvo disposición en

contrario en las Normas de CNV o este Reglamento, las asambleas de Cuotapartistas requerirán el quorum y los votos determinados en el art. 243 y 244 de la Ley N°19.550, según se trate de asambleas ordinarias o extraordinarias.

4. Podrá prescindirse de la asamblea de Cuotapartistas (inclusive para el supuesto de prórroga del plazo de vigencia del Fondo o para la emisión de nuevas Cuotapartes), a exclusivo criterio de la Gerente, si para adoptar cualquier resolución que fuera de competencia de dicha asamblea, la Gerente obtuviere por medio fehaciente, que asegure a todos los cuotapartistas la debida información previa y el derecho a manifestarse, el voto de la mayoría aplicables según el tipo de decisión sometida a consideración de los Cuotapartistas. A tal fin se deberá seguir el siguiente procedimiento: i) La Gerente publicará en AIF el acta de directorio que resuelve prescindir de la Asamblea y en su reemplazo hacer uso de este mecanismo; ii) La Gerente remitirá a cada Cuotapartista registrado al día hábil anterior, por medio fehaciente escrito, dirigido al domicilio, o vía correo electrónico al domicilio electrónico registrado, una nota (la "Solicitud de Consentimiento") que deberá incluir (a) una descripción pormenorizada de las circunstancias del caso, (b) en su caso, su evaluación y el modo en que dicha circunstancias afectarían al Fondo, (c) los recaudos indicados en el punto iii) siguiente a efectos de manifestar su voluntad, y (d) la advertencia que el silencio, transcurridos 5 días hábiles de la recepción de la nota (o el plazo mayor que indique la Gerente), importará disconformidad con la recomendación, si la hubiere. Junto con la remisión de las Solicitudes de Consentimiento, la Gerente 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; iii) Los Cuotapartistas deberán contestar por nota con certificación de firmas, o el método alternativo que señale la Gerente, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles de recibida la Solicitud de Consentimiento de la Gerente, o dentro del plazo mayor que la Gerente indique. El silencio importará una respuesta negativa a la recomendación, si la hubiere. La Gerente deberá verificar el voto afirmativo de la mayoría aplicable de Cuotapartistas registrados a la fecha de vencimiento del plazo correspondiente, debiendo publicar en AIF un hecho relevante informando el resultado de la votación y la publicación del resultado obtenido, a través de los sistemas de información de los mercados en los que listen las cuotapartes; y iv) En ningún caso se considerará que en virtud de las recomendaciones que realicen de acuerdo con lo previstos en los artículos anteriores, la Gerente y/o la Depositaria serán responsables por las consecuencias que deriven del curso de acción resuelto por la mayoría exigible de Cuotapartistas. Asimismo, la Gerente deberá actuar con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios, tal como lo dispone el artículo 3) b de la Ley N° 24.083.
5. Las asambleas ordinarias de Cuotapartistas se celebrarán una vez al año dentro de los primeros cuatro meses siguientes a la fecha de cierre de cada ejercicio anual. Corresponderá a la asamblea ordinaria de Cuotapartistas el tratamiento de los estados contables anuales auditados. Asimismo, la Gerente deberá informar toda evolución y perspectiva de las inversiones del Fondo, el grado de avance del Plan de Inversión, las estimaciones u orientaciones sobre las perspectivas para el próximo ejercicio y cualquier otro hecho o circunstancia relevante para el cumplimiento del objetivo del Fondo.
6. Las asambleas extraordinarias de Cuotapartistas serán convocadas por la Gerente cuando así lo determine según las reglas contenidas en el presente Reglamento, a instancias de la propia Gerente o de Cuotapartistas que representen por lo menos el 5% (cinco por ciento) del valor nominal de las Cuotapartes en circulación. Corresponderá a la asamblea extraordinaria de Cuotapartistas: (i) resolver acerca de la prórroga del plazo de vigencia del Fondo; (ii) toda modificación al Reglamento; (iii) el aumento de la cantidad de Cuotapartes; (iv) la liquidación anticipada del Fondo en los términos del Artículo XVIII, inciso (c); (v) la sustitución de la Gerente o Depositaria; y (vi) cualquier asunto que no corresponda a una asamblea ordinaria de Cuotapartistas.

ARTÍCULO XVIII. LIQUIDACIÓN DEL FONDO.

1. El Fondo se liquidará, previo pago de honorarios, gastos, impuestos y otros costos, en los siguientes supuestos (cada uno, un "Supuesto de Liquidación"):
 - (a) vencimiento del plazo de vigencia del Fondo;
 - (b) cancelación de la autorización de oferta pública, listado o negociación de las Cuotapartes;
 - (c) cuando una asamblea extraordinaria de Cuotapartistas así lo resuelva.

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 la Gerente convocará una asamblea extraordinaria de Cuotapartistas, a los fines de que estos últimos resuelvan acerca de la liquidación del Fondo.

2. Ocurrido un Supuesto de Liquidación, la Gerente publicará un hecho relevante al respecto en AIF y los sistemas de información de los mercados donde se listen y/o negocien las Cuotapartes, la Gerente y la Depositaria asumirán el rol de liquidadores, y se iniciará el proceso de enajenación de las Inversiones Elegibles conforme el inciso 3 de este Artículo, en un plazo no superior a 1 (un) año desde la ocurrencia de un Supuesto de Liquidación, exceptuándose de dicho proceso de enajenación aquellas Inversiones Elegibles cuyo plazo de amortización (recupero de inversión) sea inferior a 1 (un) año. Durante dicho período el Fondo cesará las Inversiones Elegibles, limitándose la Gerente a la liquidación de los activos del Fondo y efectuar inversiones transitorias.
3. A los efectos de enajenar las Inversiones Elegibles, la Gerente seguirá el siguiente procedimiento:
 - (a) En primer lugar, la Gerente someterá a una asamblea extraordinaria de Cuotapartistas una propuesta de distribución en especie de todas o parte de las Inversiones Elegibles entre los Cuotapartistas, la cual deberá contemplar un mecanismo de asignación equitativo. A los efectos de la propuesta de distribución, la Gerente contratará a una firma independiente

de reconocido prestigio para la valuación en pesos de las Inversiones Elegibles cuya distribución en especie se propone, siendo tal informe publicado como hecho relevante en la AIF y puesto a disposición en la asamblea extraordinaria de Cuotapartistas. En igual sentido, la Gerente contratará a la misma firma independiente de reconocido prestigio, o a una diversa, para la valuación de las Cuotapartes, cuyo informe también será publicado como hecho relevante en la AIF y puesto a disposición en la asamblea extraordinaria de Cuotapartistas. En todos los casos las Cuotapartes serán tomadas a una relación de \$1 (un peso) de valor de la Inversión Elegible a ser entregada en pago por cada \$1 (un peso) de valor de Cuotaparte, en ambos casos conforme los informes referidos anteriormente. Sólo podrán recibir pagos en especie aquellos Cuotapartistas cuya tenencia de Cuotapartes a la fecha de la asamblea extraordinaria de Cuotapartistas sea igual o superior a la necesaria para recibir un pago en especie, consecuentemente cualquier Cuotapartista con una tenencia inferior no resultará elegible para el pago en especie. Todo pago en especie que reciba un Cuotapartista cancelará su tenencia de Cuotapartes por hasta el valor del pago en especie recibido, en consecuencia por tal tenencia el Cuotapartista recibirá un único pago en especie. En caso de que la asamblea extraordinaria de Cuotapartistas apruebe la propuesta, tal decisión será oponible tanto a los Cuotapartistas que votaron a favor de la decisión como respecto de aquellos que votaron en contra, se abstuvieron de votar o no asistieron a la asamblea. Asimismo, la entrega de la propiedad de las Inversiones Elegibles adjudicadas será efectuada en oportunidad de finalizar el proceso de liquidación. Sin perjuicio de ello, siempre que la naturaleza de la Inversión Elegible así lo admita, la Gerente podrá entregar la tenencia de la Inversión Elegible hasta la fecha de su entrega en propiedad.

- (b) En segundo lugar, procurará realizar una subasta privada de las Inversiones Elegibles entre los Cuotapartistas, con prioridad de tiempo para oferta de igual monto. A estos efectos, la Gerente 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, la Gerente, con el consentimiento de la Depositaria, contratará a dos o más firmas independientes de reconocido prestigio, con experiencia en la valuación de activos similares a las Inversiones Elegibles. Sin perjuicio del precio base informado, la Gerente, con el consentimiento de la Depositaria, podrá adjudicar Inversiones Elegibles por debajo de dicho precio base cuando no se reciban posturas al precio base o cuando, atendiendo a las condiciones de mercado, ello resulte razonable y conveniente para el Fondo, debiendo dejar constancia fundada en los informes de valuación y en la protección del interés de los Cuotapartistas. La subasta privada entre los Cuotapartistas tendrá lugar en la fecha, horario, lugar que a tal efecto establezca la Gerente, 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, pudiendo al efecto integrar el precio con Cuotapartes bajo su titularidad a la fecha de la subasta y un monto adicional en efectivo las cuales serán valuadas por una de las firmas independientes de reconocido prestigio señaladas anteriormente. Todos aquellos Cuotapartistas que resulten adjudicatarios de Inversiones Elegibles las recibirán en propiedad en un único momento, sin perjuicio del pago del precio en efectivo con anticipación en carácter de adelanto. Siempre que la naturaleza de la Inversión Elegible así lo admita, la Gerente podrá entregar la posesión de la Inversión Elegible hasta la fecha de su transferencia en propiedad.
- (c) En tercer lugar, en caso de que los Cuotapartistas no adquieran la totalidad de las Inversiones Elegibles, la Gerente 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 b).
- (d) En cuarto lugar, la Gerente procederá a vender las mismas mediante subasta pública a través de agentes especializados conforme la naturaleza de las Inversiones Elegibles, con prioridad de tiempo para oferta de igual monto, y, de corresponder, con las limitaciones de la Ley N° 26.831 y demás normas aplicables. A los efectos de la fijación del precio base de la subasta, la Gerente convocará a una asamblea extraordinaria de Cuotapartistas para resolver respecto de la reducción de la menor determinación de precio efectuada por las firmas contratadas conforme el punto c.ii) hasta en un 50% (cincuenta por ciento).
- (e) En quinto 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 ausencia de acuerdo unánime, en condominio a prorrata de sus tenencias.

4. 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, conjuntamente con el resultado de la liquidación, en la AIF y los sistemas de información de los mercados donde se listen y/o negocien las Cuotapartes; y (ii) la Gerente 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 XIX. MODIFICACIONES.

1. Este Reglamento no podrá ser modificado hasta el cumplimiento del Plan de Inversión, salvo que la modificación haya sido aprobada por una asamblea extraordinaria de Cuotapartistas o sólo afecte cláusulas no sustanciales del mismo y no sea perjudicial para los Cuotapartistas. Una vez cumplimentado el Plan de Inversión, o con anterioridad a tal circunstancia en caso de modificaciones que afecten cláusulas no sustanciales del mismo y no sean perjudiciales para los Cuotapartistas, las modificaciones serán resueltas por la Gerente y la Depositaria, no resultando necesaria la celebración de una asamblea de Cuotapartistas. En todos los casos las modificaciones estarán supeditadas a la aprobación de la CNV.
2. Los Cuotapartistas que voten contra la modificación, se hubieran abstenido de votar 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, mediante notificación fehaciente a la Gerente. Tal rescate se hará efectivo conforme el cronograma que disponga la asamblea que resolvió la modificación, plazo que no podrá superar un 1 (un) año desde la celebración de la asamblea, respetándose la prioridad temporal de las solicitudes de rescate de Cuotapartes. A los fines de la determinación del valor de rescate de las Cuotapartes, se utilizará el valor correspondiente a la fecha de la asamblea, en base a la opinión de una evaluadora independiente, la cual será presentada a CNV y publicada en AIF y los sistemas de información de los mercados donde se listen y/o negocien las Cuotapartes.

ARTÍCULO XX. DOMICILIOS. NOTIFICACIONES.

1. 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 escrito, sea por nota en mano, correo electrónico, correo certificado, carta documento o telegrama.
 - (a) Gerente:
 - a. Domicilio: Av. Del Libertador 498, Piso 12 Norte, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina
 - b. Correo Electrónico: compliance@iebfondos.com.ar
 - (b) Depositaria:
 - a. Domicilio: Av. Roque Sáenz Peña 660, Piso 3º, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina
 - b. Correo Electrónico: bcmo@comafi.com.ar
2. Las notificaciones a los Cuotapartistas deberán ser efectuadas mediante la publicación de un aviso la AIF y en los sistemas de información de los mercados donde se listen y/o negocien las Cuotapartes, sin perjuicio de la facultad de la Gerente 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 XXI. LEY APLICABLE. JURISDICCIÓN.

1. 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.
2. 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 la Gerente, otro por la Depositaria 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 N° 26.831, se deja a salvo el derecho de las Partes y los Cuotapartistas de optar por acudir a los tribunales judiciales competentes.

SE DECLARA BAJO JURAMENTO QUE LA INCORPORACIÓN DE LOS CAMBIOS REALIZADOS BAJO EL PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN AUTOMÁTICA DE OFERTA PÚBLICA PREVISTO EN LA SECCIÓN III DEL CAPÍTULO III DEL TÍTULO V DE LAS NORMAS DE LA CNV SE HA EFECTUADO SOBRE EL TEXTO VIGENTE.

Sociedad Gerente y Organizador
CICLO NOVA ASSET MANAGEMENT S.A. (anteriormente denominada IEB S.A.)

Tel. (+54 11) 5032-2863
www.iebfondos.com.ar
Av. Del Libertador 498, Piso 10°
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
República Argentina

Sociedad Depositaria
BANCO COMAFI S.A.

Tel. (54 11) 4338 9551
www.comafi.com.ar
Av. Roque Sáenz Peña 660, Piso 3°
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
República Argentina

Organizador de la Colocación y Agente Colocador

INVERTIR EN BOLSA S.A.

Tel. 5353-5500
invertirenbolsa.com.ar
Av. del Libertador 498, Piso 10°
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
República Argentina

Colocadores

BULL MARKET BROKERS S.A.

Av. Bouchard 680, Piso 8,
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
República Argentina

VETA CAPITAL S.A.

Av. Jeronimo Salguero 2745 - Piso 3
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
República Argentina

WIN SECURITIES S.A.

Carlos Pellegrini 1265 - Piso 1
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
República Argentina

ALLARIA S.A.

25 de Mayo 359, Piso 12°
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
República Argentina

INVERTIRONLINE S.A.U.

Humboldt 1550, Piso 2,
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
República Argentina

Administrador Inmobiliario

IEB REAL ESTATE S.A.S.

Av. Del Libertador 498, Piso 13°
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
República Argentina

Asesores Legales

TAVARONE ROVELLI SALIM MIANI

Tte. Gral. Juan D. Perón 537, Piso 1°
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
República Argentina

Auditores

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.

25 de Mayo 555
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
República Argentina

