

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO REIT CICLO NOVA

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

REGLAMENTO DE GESTIÓN (TEXTO ORDENADO)

REGLAMENTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES

POR RESOLUCIÓN N° RESF-2026-23541-APN-DIR#CNV Y RESFC-2026-23554-APN-DIR#CNV DE FECHA 13 Y 27 DE  
MAYO DE 2026

**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 (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 descripto.
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 inmediato 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 cuareta 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 regirá 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 transcriptas 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 dichas 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](mailto: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](mailto: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.**