

SUPLEMENTO DE PROSPECTO
FIDEICOMISO FINANCIERO INMOBILIARIO - FONDO DE INVERSIÓN DIRECTA "ILLA
BELGRANO I" BAJO EL PROGRAMA GLOBAL DE VALORES FIDUCIARIOS
INMOBILIARIOS Y FONDOS DE INVERSIÓN DIRECTA "BRIKEN" POR UN MONTO
MÁXIMO EN CIRCULACIÓN DE HASTA USD 50.000.000 (DÓLARES ESTADOUNIDENSES
CINCUENTA MILLONES) O SU EQUIVALENTE EN OTRAS MONEDAS



CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario, Administrador Inmobiliario y
Emisor



Arg Capital S.A.
Organizador

Winvest

by  **LEBSA**

Longo Elia Bursátil S.A.
Colocador

DMA | Broker

DMA Broker S.A.
Co-Colocador

QH

COURBA S.A.
Comercializador

Los Fiduciantes, Beneficiarios y Fideicomisarios serán los tenedores de los Certificados de Participación emitidos.

Monto de emisión
USD 6.434.321 (Dólares Estadounidenses Seis Millones Cuatrocientos Treinta y Cuatro Mil
Trescientos Veintiuno)

La Oferta Pública del Programa ha sido autorizada por Resolución N° RESFC-2021-21179-APN-DIR#CNV de fecha 10 de junio de 2021 del Directorio de la Comisión Nacional de Valores ("CNV") y levantamiento de los condicionamientos por parte de la Gerencia de Fideicomisos Financieros de la CNV en fecha 26 de julio de 2021. La oferta pública de la presente emisión fue autorizada por medio del PV-2025-68666729-APN-GED#CNV de fecha 25 de junio de 2025 del Directorio de la Comisión Nacional de Valores ("CNV") y levantamiento de los condicionamientos por parte de la Gerencia de Fideicomisos Financieros de la CNV en fecha 9 de septiembre de 2025. 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 este Suplemento. La veracidad de la información suministrada en el presente Suplemento es responsabilidad del Fiduciario, y demás responsables contemplados en los

4

artículos 119 y 120 de la Ley N° 26.831. Los auditores, en lo que les atañe, serán responsables en cuanto a sus respectivos informes sobre los estados contables que se acompañan. El Fiduciario manifiesta, en lo que a cada uno les atañe, con carácter de declaración jurada, que el presente Suplemento 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.

Los Valores Fiduciarios serán emitidos por CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. a en el marco del presente fideicomiso, constituido de conformidad con las disposiciones del Capítulo 30 del Título IV del Libro Tercero del Código Civil y Comercial de la Nación, las Normas de la CNV y conforme los términos y condiciones del contrato de fideicomiso financiero. El pago de los Valores Fiduciarios a los respectivos Beneficiarios tiene como única fuente los bienes fideicomitidos. Los bienes del fiduciario no responden por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, las que sólo son satisfechas con los bienes fideicomitidos conforme lo dispone el artículo 1687 del Código Civil y Comercial de la Nación. Ello no impide la responsabilidad del fiduciario por aplicación de los principios generales, si así correspondiere.

Copias de este Suplemento de Prospecto y del Contrato Suplementario se encontrarán a disposición de los interesados en las sedes sociales del Fiduciario sita en San Martín 344 Piso 28, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, en el horario de 10 a 15 horas. También se podrán obtener copias del presente Suplemento de Prospecto y del Contrato Suplementario en la página web de la CNV: <https://www.argentina.gob.ar/cnv>.

LOS VALORES FIDUCIARIOS NO CUENTAN CON UNA CALIFICACIÓN DE RIESGO, ATENTO AL MONTO MÁXIMO DE LA EMISIÓN.

La fecha de este Suplemento de Prospecto es 9 de septiembre de 2025 y debe leerse juntamente con el Prospecto del Programa de fecha 26 de julio de 2021, disponible en www.argentina.gob.ar/cnv. Dicho Prospecto del Programa está disponible además en www.argentina.gob.ar/cnv, medios informativos de ByMA y de A3 Mercados, y en las oficinas del Fiduciario, los Días Hábiles en el horario de 10 a 15:00 horas.

4

ÍNDICE

ADVERTENCIAS.....	4
CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN	6
RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES.....	11
DESCRIPCIÓN DEL FIDUCIARIO Y DEL ADMINISTRADOR	
INMOBILIARIO.....	18
DECLARACIONES JURADAS DEL FIDUCIARIO	21
DESCRIPCIÓN DEL ORGANIZADOR.....	22
DESCRIPCIÓN DEL AGENTE DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE	
PLATAFORMA TECNOLÓGICA	23
DESCRIPCIÓN DEL COMERCIALIZADOR.....	24
DESCRIPCIÓN DEL HABER DEL FIDEICOMISO.....	31
FLUJO DE FONDOS ESTIMADO	45
CRONOGRAMA DE PAGO DE SERVICIOS	46
ESQUEMA GRÁFICO DEL FIDEICOMISO	48
PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN	50
DESCRIPCIÓN DEL TRATAMIENTO IMPOSITIVO.....	55
PLAN DE INVERSIÓN, DE PRODUCCIÓN Y ESTRATÉGICO.....	70
CONTRATO SUPLEMENTARIO DE FIDEICOMISO.....	78
ANEXO A.....	101
ANEXO B.....	109
ANEXO C.....	122

ADVERTENCIAS

LOS VALORES FIDUCIARIOS QUE SE EMITIRÁN BAJO EL FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO SERÁN OFRECIDOS POR OFERTA PÚBLICA A POTENCIALES INVERSORES EN LA REPÚBLICA ARGENTINA MEDIANTE LA ENTREGA, Y/O LA PUESTA A DISPOSICIÓN, DEL PRESENTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO.

LOS VALORES FIDUCIARIOS QUE SE EMITIRÁN NO REPRESENTAN NI REPRESENTARÁN UN DERECHO U OBLIGACIÓN DEL FIDUCIARIO, NI SE ENCUENTRAN GARANTIZADOS POR EL MISMO.

EL FIDUCIARIO NO SERÁ RESPONSABLE POR CUALQUIER DECISIÓN DE INVERSIÓN QUE TOME EL INVERSOR, NI POR CUALQUIER REDUCCIÓN DEL VALOR DE LOS ACTIVOS QUE COMPONEN EL PATRIMONIO FIDUCIARIO, NI POR CUALQUIER PÉRDIDA RESULTANTE DE LAS INVERSIONES, INCLUYENDO PÉRDIDAS DERIVADAS POR DEVALUACIONES CAMBIARIAS, INCUMPLIMIENTOS DE CONTRAPARTES O FLUCTUACIONES DE LOS MERCADOS, O EL INCUMPLIMIENTO DE CUALQUIER PERSONA OBLIGADA BAJO CUALQUIER INVERSIÓN A REALIZAR PAGOS O CUMPLIR CUALQUIER OBLIGACIÓN, CUALQUIER PÉRDIDA DERIVADA DEL RETRASO EN EL PAGO, NOTIFICACIÓN O CONFIRMACIÓN CON RELACIÓN A CUALQUIER INVERSIÓN, O LA SOLVENCIA DE CUALQUIER INTERMEDIARIO U OTRO AGENTE ELEGIDO POR EL FIDUCIARIO PARA REALIZAR CUALQUIERA DE LAS INVERSIONES CONVENIDAS EN EL MARCO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO; SALVO EL CASO DE DOLO O CULPA DEL FIDUCIARIO DECLARADA DICHA CONDUCTA COMO TAL POR RESOLUCIÓN FIRME EMANADA DE TRIBUNAL COMPETENTE.

DE ACUERDO A LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 119 DE LA LEY DE MERCADO DE CAPITALES Nº 26.831 Y SUS MODIFICATORIAS Y COMPLEMENTARIAS (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 SUPLEMENTO DE PROSPECTO DE UNA EMISIÓN DE VALORES NEGOCIABLES, SERÁN RESPONSABLES DE TODA LA INFORMACIÓN INCLUIDA EN LOS SUPLEMENTOS POR ELLOS REGISTRADOS ANTE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES” (LOS “RESPONSABLES DIRECTOS”) AGREGA EL ARTÍCULO 120 QUE “LAS ENTIDADES Y AGENTES INTERMEDIARIOS EN EL MERCADO 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 SUPLEMENTOS DE PROSPECTO DE LA OFERTA. LOS EXPERTOS O TERCEROS QUE OPINEN SOBRE CIERTAS PARTES DEL SUPLEMENTO SÓLO SERÁN RESPONSABLES POR LA PARTE DE DICHA INFORMACIÓN SOBRE LA QUE HAN EMITIDO OPINIÓN”. LA LEGITIMACIÓN PARA DEMANDAR, EL MONTO DE LA INDEMNIZACIÓN Y OTROS ASPECTOS VINCULADOS ESTÁN REGULADOS EN LOS ARTÍCULOS 121 A 124 DE LA LMC.

EN EL PRESENTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO SE EFECTÚAN CIERTAS DECLARACIONES QUE CONSTITUYEN “DECLARACIONES SOBRE HECHOS FUTUROS”, TALES COMO LA ADQUISICIÓN POR PARTE DEL FIDEICOMISO DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS, O EL CORRECTO DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO ASOCIADO AL PRESENTE FIDEICOMISO. ESTAS DECLARACIONES NO GARANTIZAN EL FUTURO CUMPLIMIENTO Y SE ENCUENTRAN SUJETAS A RIESGOS, INCERTIDUMBRES Y OTROS FACTORES QUE PODRÍAN ORIGINAR QUE LOS RESULTADOS REALES DIFIERAN SUSTANCIALMENTE DE LOS RESULTADOS FUTUROS EXPRESADOS O IMPLÍCITOS EN DICHAS DECLARACIONES. BAJO EL TÍTULO “CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN” SE ENUMERAN LOS PRINCIPALES RIESGOS, INCERTIDUMBRES Y DEMÁS FACTORES, DEBIENDO LOS FUTUROS INVERSORES CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE DICHA INFORMACIÓN.

TODO EVENTUAL INVERSOR QUE CONTEMPLA LA ADQUISICIÓN DE VALORES FIDUCIARIOS DEBERÁ REALIZAR, ANTES DE DECIDIR DICHA ADQUISICIÓN, Y SE CONSIDERARÁ QUE ASÍ LO HA HECHO, SU PROPIA EVALUACIÓN SOBRE EL FIDEICOMISO Y SOBRE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LOS MISMOS, INCLUYENDO LOS BENEFICIOS Y

RIESGOS INHERENTES A DICHA DECISIÓN DE INVERSIÓN Y LAS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS Y LEGALES DE LA ADQUISICIÓN, TENENCIA Y DISPOSICIÓN DE LOS VALORES FIDUCIARIOS.

SE DEJA EXPRESA CONSTANCIA DE QUE EL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO PRIVADO "MONROE 1436", DEL CUAL DETERMINADOS ACTIVOS FIDEICOMITIDOS FORMAN PARTE DEL HABER DEL PRESENTE FIDEICOMISO, DEBERÁ OTORGAR Y PRESTAR SU CONFORMIDAD A LA INCORPORACIÓN DE NUEVOS FIDUCIANTES-BENEFICIARIOS AL FIDEICOMISO PRIVADO "MONROE 1436", INCLUYENDO AL PRESENTE FIDEICOMISO.

LA INCORPORACIÓN DE NUEVOS FIDUCIANTES-BENEFICIARIOS AL FIDEICOMISO PRIVADO "MONROE 1436", INCLUYENDO AL PRESENTE FIDEICOMISO, DEBERÁ SER REALIZADA POR EL ESTUDIO JURÍDICO DESIGNADO POR EL COMERCIALIZADOR (Y FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO PRIVADO "MONROE 1436"), CONFORME LO ESTABLECIDO POR EL ARTÍCULO 7.2.2. DEL SEÑALADO CONTRATO PRIVADO, CON LOS CORRESPONDIENTES COSTOS A CARGO DEL FIDEICOMISO.

CONFORME LO ESTABLECIDO POR EL ARTÍCULO 7.2.2. DEL FIDEICOMISO PRIVADO "MONROE 1436", EL FIDUCIARIO DEL PRESENTE FIDEICOMISO, EN SU CARÁCTER DE FUTURO FIDUCIANTE-BENEFICIARIO DEL MISMO, SERÁ SOLIDARIAMENTE RESPONSABLE, INCLUSO LUEGO DE HABER CEDIDO SUS PARTICIPACIONES EN TAL SEÑALADO FIDEICOMISO PRIVADO, RESPECTO DE LAS OBLIGACIONES QUE SURJAN DE LAS MISMAS.

EN CASO DE NO COLOCARSE EN EL MARCO DE LA PRESENTE EMISIÓN, CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN POR LA SUMA MÍNIMA DE USD 3.584.191 (DÓLARES ESTADOUNIDENSES TRES MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y UNO), LA PRESENTE OFERTA SE PODRÁ DECLARARSE DESIERTA.

LA ENTREGA DEL SUPLEMENTO DE PROSPECTO NO DEBERÁ INTERPRETARSE COMO UNA RECOMENDACIÓN DEL FIDUCIARIO, NI DEL ORGANIZADOR, NI DE LOS COLOCADORES, PARA COMPRAR LOS VALORES FIDUCIARIOS QUE SE EMITAN.

LOS VALORES FIDUCIARIOS ESTARÁN REPRESENTADOS POR CERTIFICADOS GLOBALES PERMANENTES A SER DEPOSITADOS EN CAJA DE VALORES S.A. LOS TENEDORES RENUNCIAN AL DERECHO A EXIGIR LA ENTREGA DE LÁMINAS INDIVIDUALES. LAS TRANSFERENCIAS SE REALIZARÁN DENTRO DEL SISTEMA DE DEPÓSITO COLECTIVO, CONFORME A LA LEY N° 20.643, ENCONTRÁNDOSE HABILITADA LA CAJA DE VALORES S.A. PARA COBRAR ARANCELES DE LOS DEPOSITANTES, QUE ÉSTOS PODRÁN TRASLADAR A LOS TENEDORES.

LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN TAMBIÉN PODRÁN SER REPRESENTADOS MEDIANTE REPRESENTACIONES DIGITALES, CONFORME A LA RESOLUCIÓN GENERAL CNV N° 1081/2025, PARA LO CUAL DEBERÁ REQUERIRSE OPORTUNAMENTE LA AUTORIZACIÓN CORRESPONDIENTE A LA CNV.

EL PRESENTE SUPLEMENTO NO CONTIENE CALIFICACIÓN DE RIESGO. LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN ("CP") PODRÁN SER CALIFICADOS EN EL FUTURO.

LOS INVERSORES DEBERÁN TENER EN CUENTA LAS CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN QUE SE ENCUENTRAN DETALLADAS EN EL PRESENTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO.

CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN

La inversión en los Valores Fiduciarios importa la asunción de riesgos asociados con (a) la falta de pago o el incumplimiento de las obligaciones legales o contractuales de cualquier obligado de los Bienes Fideicomitados, y (b) factores políticos, legales, financieros y económicos en relación con la República Argentina y el mundo.

De conformidad con el Capítulo IV del Título V de las Normas de la CNV, el Fiduciario no asumirá obligación ni garantía alguna respecto del Patrimonio Fideicomitado, excepto aquellas obligaciones que les impone el CCCN o respecto de la adquisición, conservación, cobro y realización del Patrimonio Fideicomitado.

La inversión en los Valores Fiduciarios se encuentra sujeta a una serie de riesgos particulares a su naturaleza y características. Los potenciales adquirentes de los Valores Fiduciarios deben leer cuidadosamente este Suplemento de Prospecto y el Prospecto de Programa, y analizar detenidamente los riesgos asociados a la inversión en los Valores Fiduciarios.

En principio, los derechos de los Beneficiarios no serán afectados por la situación económica, financiera o patrimonial del Fiduciario en cuanto tales pues el Patrimonio Fideicomitado permanecerá exento de las acciones individuales y colectivas de los acreedores de éstos. No obstante ello, en caso de afrontar el Fiduciario una situación económica, patrimonial o financiera de grave falencia, la administración, inversión y liquidación del Patrimonio Fideicomitado podría verse alterada hasta tanto se efectivice la designación del sustituto y se normalice tal administración, inversión y liquidación.

A continuación se detallan los riesgos asociados a la inversión de los Valores Fiduciarios.

Factores relativos a la situación política y económica de la Argentina

El gobierno argentino (el “Gobierno”) ha ejercido históricamente una influencia significativa en la economía argentina. En las últimas décadas, la economía argentina ha experimentado una significativa volatilidad, incluyendo diversos períodos de crecimiento bajos o negativos y niveles elevados y variables de inflación y devaluación. Las acciones del Gobierno que han afectado a la economía continúan teniendo un efecto importante sobre las empresas argentinas y sobre las condiciones del mercado y los precios y rendimientos de los títulos valores argentinos, inclusive los Valores Fiduciarios. El repago de los Valores Fiduciarios puede asimismo verse afectado por acontecimientos políticos y económicos tales como, la inflación, las tasas de interés, la devaluación del peso, la política tarifaria recesiva, los controles de cambio, los impuestos, la inestabilidad social y otros acontecimientos políticos y económicos en Argentina. A la fecha del presente Suplemento y desde principios de 2024, Argentina se encuentra bajo un acuerdo de 30 meses en el marco del Servicio Ampliado (SAF) del Fondo Monetario Internacional (FMI). Finalmente, en abril de 2025, el FMI anunció que llegó a un acuerdo a nivel técnico con la Argentina para aplicar un nuevo programa por US\$ 20 mil millones, el cual fue posteriormente ratificado por el Directorio Ejecutivo del organismo.

Los cambios legislativos en las administraciones locales y federales pueden implicar alteraciones en los programas y políticas actuales que podrían afectar a nuestro negocio y operaciones en función de que el Congreso de la Nación tiene poder suficiente para tomar decisiones y determinar políticas y acciones gubernamentales que se relacionen con la economía nacional. Cualquier cambio en las mayorías en el Congreso de la Nación como resultado de las elecciones generales puede provocar cambios significativos en las medidas económicas vigentes lo que podría tener un efecto negativo en la economía nacional.

El 20 de diciembre de 2023 el Presidente de la Nación Javier Milei dictó el Decreto de Necesidad y Urgencia 70/2023 denominado “Bases para la Reconstrucción de la Economía Argentina” (el “DNU”), que fue publicado el 21 de diciembre de 2023 en el Boletín Oficial, el cual está sujeto al posible rechazo por parte del Congreso de la Nación. Asimismo, a la fecha del presente Suplemento, la justicia ha admitido medidas cautelares suspendiendo ciertas partes del DNU. Por medio del mismo se declaró la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, sanitaria y social hasta el 31 de diciembre de 2025.

Sin perjuicio de encontrarse vigente a la fecha del presente Suplemento, corresponde reiterar que el Decreto 70/2023 aún podría ser rechazado por ambas Cámaras del Congreso de la Nación, conforme ha sido señalado

precedentemente. Al día de la fecha del presente Suplemento, el Decreto 70/2023 ha sido rechazado por el Senado de la Nación, por lo cual su eventual rechazo por parte de la Cámara de Diputados implicaría su derogación. Asimismo, el mismo ha sido cuestionado judicialmente, habiendo sido solicitadas – y dictadas, para el caso del Capítulo del Decreto relativo a las reformas de naturaleza laboral – medidas cautelares tendientes a suspender sus efectos.

En consecuencia, no solo existe un alto grado de incertidumbre respecto del impacto en la economía argentina y, en consecuencia, sobre la situación patrimonial de los deudores de los Créditos, los resultados de sus operaciones, sus perspectivas o su capacidad para cumplir con sus obligaciones bajo los Valores Fiduciarios de las reformas introducidas por el Decreto 70/2023, sino que también abren un escenario de desconcierto y desafíos, especialmente en áreas clave como la desregulación económica, las modificaciones laborales, el comercio exterior y otros sectores relevantes.

Posteriormente, el 27 de diciembre de 2023 el Poder Ejecutivo presentó al Congreso de la Nación el Proyecto de Ley de “Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos” (la “Ley de Bases”), el cual contenía profundas reformas estructurales de naturaleza legal y regulatoria. Conforme al Decreto de Necesidad y Urgencia 76/2023, el mencionado Proyecto de Ley deberá ser tratado por el Congreso de la Nación en sesiones extraordinarias, celebradas durante los meses de enero y febrero del 2024. Sin perjuicio de haber sido aprobado en general por la Cámara de Diputados en fecha 2 de febrero de 2024, la falta de consensos respecto a su tratamiento en particular provocaron que el mismo sea posteriormente – en fecha 6 de febrero de 2023 - devuelto para su consideración en las Comisiones legislativas correspondientes.

El pasado 30 de abril de 2024, el Gobierno Argentino presentó un nuevo proyecto de “Ley de Bases” y ha logrado su media sanción tras la aprobación en la Cámara de Diputados del Congreso de la Nación. Entre las principales reformas que se pretenden, se destacan entre otras, la declaración energética, económica y financiera por un año, reforma del estado a partir de una reorganización administrativa de organismos públicos, consolidación de la deuda pública y el Fondo de Garantía de la Sustentabilidad de ANSES, modificaciones al Régimen de defensa de la competencia, privatizaciones de empresas estatales, marco regulatorio para Fondos Fiduciarios, modificaciones a la ley de hidrocarburos, el establecimiento del Régimen de incentivo para “Grandes Inversiones” (RIGI), modificaciones en el régimen de empleabilidad para trabajadores estatales, unificación de entes reguladores energéticos y reforma laboral. La Ley de Bases fue posteriormente aprobada, junto con un nuevo paquete fiscal, con determinadas reformas, por el Senado en fecha 13 de junio de 2024; siendo finalmente sancionada en fecha 28 de junio de 2024 por la Cámara de Diputados. La Ley de Bases fue promulgada y entró en vigencia el 8 de julio de 2024.

Es difícil predecir el impacto de las medidas que el gobierno de Javier Milei ha adoptado, o de aquellas que podrían tomarse. No se puede predecir el impacto que tendrán estas medidas, y cualesquiera otras medidas futuras adoptadas por el gobierno, sobre la economía argentina en su totalidad. En particular, no se puede garantizar que estas reformas serán implementadas o que se implementarán de un modo beneficioso. En caso de que estas medidas no logran cumplir su fin pretendido, la economía argentina podría verse adversamente afectada. Es difícil predecir el impacto de las medidas que el gobierno de Javier Milei ha adoptado, o de aquellas que podrían tomarse.

A su vez, no podemos predecir cómo la administración del Presidente Javier Milei abordará ciertos asuntos políticos y económicos, como el financiamiento del gasto público, la reestructuración de la deuda con el FMI, los subsidios al servicio público y las reformas tributarias, o el impacto que cualquier medida relacionada tendrá en la economía argentina en su conjunto. Estas circunstancias, así como otras medidas y políticas generan incertidumbre sobre la situación política, social y económica de la Argentina.

Por todo lo mencionado, se monitorea permanentemente la evolución de las situaciones citadas en los mercados internacionales y a nivel local, para determinar las posibles acciones a adoptar e identificar eventuales impactos sobre su situación patrimonial y financiera, que pudieran corresponder reflejar en los estados financieros de periodos futuros.

Factores vinculados al Fideicomiso Privado “Monroe 1436”

La distribución de fondos a los Fiduciarios-Beneficiarios del Fideicomiso Privado “Monroe 1436” dependerá del flujo efectivo que ingrese al mismo, lo cual dependerá del mercado inmobiliario, y no tendrá una fecha cierta

El Fideicomiso, en su carácter de Fiduciante-Beneficiario del Fideicomiso Privado “Monroe 1436”, tiene derecho a recibir la distribución de los ingresos de la venta de determinadas unidades funcionales. En caso de que por cualquier motivo el flujo de fondos que deba percibir el Fideicomiso Privado se vea reducido y/o demorado y/o interrumpido y/o por cualquier causa no fuese generado, la situación patrimonial del Fideicomiso podría verse adversamente afectada, lo que a su vez podría repercutir negativamente en la capacidad del Fideicomiso de hacer frente a los pagos bajo los Valores Fiduciarios.

El Fideicomiso será parte del Fideicomiso Privado “Monroe 1436”.

Atento a ello, ciertas decisiones del Fiduciario del Fideicomiso Privado “Monroe 1436” tendrán repercusión sobre el Fideicomiso toda vez que afectarán a los ingresos del Fideicomiso; por ejemplo, podrían generarse demoras en el desarrollo del proyecto inmobiliario asociado al mismo, y, estas demoras podrían, a su vez, afectar adversamente el avance de las obras, la situación patrimonial del Fideicomiso, y su posibilidad de hacer frente a los pagos bajo los Valores Fiduciarios.

Como Fiduciante-Beneficiario del Fideicomiso Privado “Monroe 1436”, el Fideicomiso podrá verse obligado a realizar aportes al Fideicomiso Privado “Monroe 1436” al efecto de financiar la finalización de la construcción, los cuales – sin perjuicio de poder ser cancelados utilizando el Fondo de Reserva, el Fondo de Liquidez y/o el Fondo de Renta Protegida del Fideicomiso, o mediante Endeudamientos del Fideicomiso – podrían disminuir la rentabilidad de los Valores Fiduciarios.

Factores ajenos al control del Comercializador podrían demorar el proyecto inmobiliario asociado al Fideicomiso Privado “Monroe 1436” o impedir su continuación

La construcción y el desarrollo del proyecto inmobiliario asociado al Fideicomiso Privado “Monroe 1436” podrían verse afectados por diversos factores ajenos al control del Comercializador, incluyendo, sin limitación, demoras por parte de los proveedores contratados, inexistencia de mano de obra calificada, acciones laborales organizadas, interrupciones y paros y/o potenciales medidas cautelares dictadas en sede judicial (en el marco de eventuales reclamos laborales, impositivos, ambientales y/o sindicales, entre otras). Esto podría ocasionar demoras en los tiempos previstos para el mencionado proyecto, lo que llevaría a su vez a demoras en el inicio del pago de los servicios de los Valores Fiduciarios.

Asimismo, podría ocurrir que, por tales factores ajenos al control del Comercializador, el proyecto se vea impedido de continuar. En tal caso, el Patrimonio Fideicomitado se vería afectado por la falta de generación de flujo de dinero proveniente de la venta de las unidades funcionales del proyecto inmobiliario. Las demoras o el impedimento de continuación del Proyecto por factores ajenos al control del Comercializador podrían afectar así la situación del Fideicomiso y el Patrimonio Fideicomitado, lo que podría impactar de manera negativa en las posibilidades del Fideicomiso de hacer frente a los pagos de los Valores Fiduciarios.

Uno de los riesgos asociados al desarrollo del proyecto sería el potencial incremento en los costos de construcción, dada la volatilidad económica y la evolución reciente del índice “CAC”. No obstante, este riesgo se ha mitigado mediante diversas medidas, tales como la constitución de un Fondo de Reserva para gastos, la fijación de precios a través de contratos de suministro firmados al inicio de desembolsos previstos por avance de la obra, y una cuidadosa planificación financiera. Adicionalmente, el fuerte ajuste que ha mostrado el índice “CAC” en los últimos meses nos permite proyectar que, bajo las condiciones actuales del mercado argentino, la inversión prevista será suficiente para cubrir los costos de construcción del proyecto en su totalidad, reduciendo así la exposición a aumentos inesperados en el futuro.

La falta de obtención de ciertas aprobaciones, permisos y/o habilitaciones necesarios podría atrasar la concreción del proyecto inmobiliario asociado al Fideicomiso Privado “Monroe 1436”

El Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires otorgó el 5 de julio de 2023 el Permiso Temprano de Ejecución de Obra Civil de la Obra Nueva a desarrollarse en el predio de la calle Monroe Nros. 1418/20/36.

A los efectos del desarrollo del proyecto inmobiliario asociado al Fideicomiso Privado “Monroe 1436”, se deberán solicitar las factibilidades de servicio para el suministro de AySA, Edenor y Metrogas para

4

servicios generales. Asimismo, se deberán solicitar las correspondientes habilitaciones de los ascensores, bombas de impulsión, etc. Podría ocurrir que no se consigan dichas aprobaciones o que no se consigan en el tiempo necesario y se generen demoras o se impida la continuación del proyecto inmobiliario asociado al Fideicomiso Privado "Monroe 1436", impactando dicha situación al Fideicomiso y el Patrimonio Fideicomitado y, en consecuencia, afectando de manera negativa en las posibilidades del Fideicomiso de hacer frente a los pagos de los Valores Fiduciarios.

Factores asociados al fiduciario del Fideicomiso Privado "Monroe 1436", quien, a su vez es Comercializador del mismo

En el marco del presente Fideicomiso, el fiduciario del Fideicomiso Privado "Monroe 1436" es también el Comercializador del mismo, y sus accionistas, así como empresas bajo su control común, son los cedentes de los Bienes Fideicomitados. Esta concentración de funciones y vínculos societarios puede generar conflictos de interés, ya que el Comercializador podría tomar decisiones que favorezcan sus propios intereses o los de terceros relacionados, en detrimento de los fines y beneficiarios del Fideicomiso y sus Beneficiarios. Un fiduciario negligente, inexperto o con incentivos distintos a los del Fideicomiso podría destinar ineficientemente los recursos, incurrir en sobrecostos, retrasar la ejecución de obras, o incluso incumplir total o parcialmente con los objetivos establecidos en el contrato del Fideicomiso. A su vez, al tratarse el Fideicomiso Privado "Monroe 1436" de un fideicomiso de carácter privado, no existe un organismo de contralor público que supervise la gestión del fiduciario, por lo que el riesgo de que se produzcan estas situaciones es mayor y su prevención depende exclusivamente de los mecanismos contractuales y de la vigilancia de las partes involucradas. Sin perjuicio de ello, se establece en el Contrato Suplementario correspondiente al presente Fideicomiso una indemnidad por parte del Comercializador a los Beneficiarios por cualquier daño emergente de su accionar doloso o con culpa grave en el ejercicio de sus funciones como fiduciario del Fideicomiso Privado "Monroe 1436". Los potenciales inversores deberán efectuar su propia investigación independiente y evaluación acerca de la situación financiera, de los negocios y de la solvencia del fiduciario del Fideicomiso Privado "Monroe 1436".

Factores asociados al Fondo de Renta Protegida

Los potenciales inversores deben tener presente que, conforme lo previsto en la estructura del Fideicomiso, las sumas percibidas, en concepto de adelantos, por los tenedores de los Valores Fiduciarios en concepto de rentas trimestrales provendrán del Fondo de Renta Protegida. Dichos pagos no implican la previa generación de utilidades definitivas, sino que constituyen adelantos sujetos a reintegro. En consecuencia, al momento de la venta total de las unidades funcionales que integran el Patrimonio Fideicomitado, las sumas oportunamente abonadas a los tenedores de los Valores Fiduciarios con cargo al Fondo de Renta Protegida serán deducidas de las utilidades finales a cobrar por cada tenedor; y restituidas al Comercializador. Consecuentemente, y dependiendo del precio de venta de las unidades funcionales que integran el Patrimonio Fideicomitado, se podría reducir el monto final de las sumas a distribuir a los tenedores de los Valores Fiduciarios.

Riesgos relacionados con la volatilidad del mercado inmobiliario

Riesgos relacionados con el mercado inmobiliario, y la venta de las unidades del proyecto inmobiliario asociado al Fideicomiso Privado "Monroe 1436"

El valor locativo de las unidades del proyecto inmobiliario asociado al Fideicomiso Privado "Monroe 1436" podría disminuir por efecto de la inflación y otros factores macroeconómicos. El nivel de interés de los potenciales compradores puede resultar sustancialmente más bajos que lo esperado, originando que el proyecto inmobiliario asociado al Fideicomiso Privado "Monroe 1436" resulte menos rentable y/o que el valor de todas las unidades a ser vendidas resulte inferior al esperado. Los aumentos en los costos operativos debido a la inflación y otros factores pueden hacer que ciertos potenciales compradores no puedan o se nieguen a adquirir unidades.

Los valores de las unidades del proyecto inmobiliario asociado al Fideicomiso Privado "Monroe 1436" podrán verse afectados transitoria o permanentemente, entre otras, por las siguientes condiciones del mercado local:

- (i) construcción excesiva, que resulte en una sobreoferta de productos inmobiliarios;
- (ii) disminución del empleo;

- (iii) controles que afecten los alquileres, y el consumo y precios de los bienes;
- (iv) suspensión de las ejecuciones hipotecarias judiciales o extrajudiciales;
- (v) la falta de crédito hipotecario; y
- (vi) el estado de la economía.

En la medida que tales situaciones resulten en una pérdida de valor significativa de los inmuebles o de sus valores locativos, el rendimiento y repago de los Valores Fiduciarios podría verse afectado negativamente, así como podrían verse beneficiados en el caso inverso.

Además, otros factores pueden afectar adversamente el rendimiento y valor de otros inmuebles, entre los cuales se incluyen cambios en las leyes y regulaciones públicas como las que rigen el uso, planeamiento urbano e impuestos inmobiliarios, cambios en las tasas de interés incluyendo el riesgo de que el aumento en las tasas de interés puede dar como resultado una disminución en las ventas de productos inmobiliarios y la disponibilidad de financiación. Los factores precedentemente mencionados, así como otros factores o acontecimientos que pudieran impedir la capacidad para responder a cambios adversos en el rendimiento de las inversiones, podrían perjudicar la situación patrimonial del Fideicomiso y los resultados de las operaciones.

Por otra parte, una evolución negativa del mercado inmobiliario en materia de precios podría afectar adversa y significativamente la situación patrimonial y financiera del Fideicomiso. Tal evolución negativa podría imputarse a diversos factores, entre otros: (i) sobreoferta de productos inmobiliarios; (ii) deterioro en términos reales de los niveles de ingreso de potenciales compradores; y (iii) cambios en las regulaciones aplicables. Cualquiera de las situaciones descritas podría resultar en la pérdida de los ingresos del Fideicomiso Privado "Monroe 1436".

Potencial falta de liquidez de los Valores Fiduciarios

Sin perjuicio de la constitución de un Fondo de Liquidez, no existe garantía de que los Valores Fiduciarios emitidos en el marco del presente Fideicomiso cuenten con un mercado activo que permita su negociación en condiciones de liquidez razonables constantes. Al no existir tal mercado, o en caso de que el mismo sea reducido o poco frecuente, los titulares de los Valores Fiduciarios podrían no encontrar contrapartes dispuestas a adquirirlos en el momento y al precio deseados, viéndose obligados a mantenerlos hasta su vencimiento. Asimismo, los precios de venta en operaciones aisladas podrían no reflejar el valor teórico de los Valores Fiduciarios, generando pérdidas para sus titulares.

4.

RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES

Denominación del Fideicomiso Financiero Inmobiliario	Fideicomiso Financiero Inmobiliario – Fondo de Inversión Directa “ILLA BELGRANO I”, dentro del Programa Global de Valores Fiduciarios Inmobiliarios y de Fondos de Inversión Directa “Briken”.
Monto de la Emisión	USD 6.434.321 (Dólares Estadounidenses Seis Millones Cuatrocientos Treinta y Cuatro Mil Trescientos Veintiuno)
Fiduciario Financiero	CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciantes	Serán los tenedores de los Certificados de Participación emitidos.
Emisor	CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fideicomisarios	Serán los tenedores de los Certificados de Participación emitidos.
Organizador del Fideicomiso	ARG Capital S.A. (el “Organizador” o “Arg Capital”, indistintamente)
Agente de Prestación de Servicios de Plataforma Tecnológica	VOL-PRÓ S.R.L., inscripta como Proveedor de Servicios de Activos Virtuales (“PSAV”) en el Registro de PSAV que lleva la CNV, bajo el N° 85 del Registro PSAV – Personas Jurídicas y cualquier otro PSAV debidamente registrado que pueda incorporarse en los términos de la Resolución General CNV N° 1081/2025.
Auditor Técnico	Ocampo-Rosauer S.A.
Tasador de los Bienes Fideicomitidos, conforme al Plan de Inversión, de Producción y Estratégico	Serinco S.A.
Comercializador	Courba S.A.
Administrador Inmobiliario	CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Relaciones económicas y jurídicas entre Fiduciario y el Auditor Técnico.	No existen relaciones jurídicas preexistentes entre Fiduciario y el Auditor Técnico.
Colocador	Longo Elia Bursátil S.A.
Co-Colocadores	DMA Broker S.A., y cualquier otro agente debidamente registrado que se incorpore en tal carácter.
Beneficiarios	Serán los tenedores de los Certificados de Participación emitidos.
Objeto del Fideicomiso	Los fondos aportados por los inversores, conforme al Plan de Inversión, de Producción y Estratégico que se acompaña al presente Suplemento de Prospecto, serán destinados a financiar la adquisición de hasta 14 (catorce) unidades funcionales a ser construidas en Monroe 1418/1420/1436, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, mediante la adquisición por parte del Fiduciario (estrictamente en carácter de Fiduciario del Fideicomiso) de las posiciones contractuales de GENTRAS S.A., a un precio de USD 4.075.058 (Dólares Estadounidenses cuatro millones setenta y cinco mil cincuenta y ocho), y Carlos Alberto Andrés Montalvo a un precio de USD 2.014.956 (Dólares Estadounidenses dos millones catorce mil novecientos cincuenta y seis), como Fiduciantes-Beneficiarios en el Fideicomiso Privado “Monroe 1436” (los “Fiduciantes-Beneficiarios”), las cuales otorgan el derecho a cobrar el producido de la venta a un valor de mercado de dichas unidades.

Bienes Fideicomitidos	Constituirán Bienes Fideicomitidos única y exclusivamente, conforme al Plan de Inversión, de Producción y Estratégico que se acompaña al presente Suplemento de Prospecto, los siguientes: (i) los importes integrados por los Fiduciantes (las “<u>Integraciones</u>”), los cuales serán utilizados para la adquisición de la posición contractual –mediante la ejecución de un instrumento de cesión– como Fiduciantes-Beneficiarios en el Fideicomiso Privado “Monroe 1436”, la cual será cedida al Fiduciario (estrictamente en carácter de Fiduciario del Fideicomiso) por GENTRAS S.A., y Carlos Alberto Andrés Montalvo, la cual dará al Fideicomiso derecho a la titularidad – luego de haber finalizado la construcción de la obra correspondiente a tal fideicomiso privado – de hasta 14 (catorce) unidades funcionales a ser construidas en Monroe 1418/1420/1436, Ciudad Autónoma de Buenos Aires y al producido de su venta. Se aclara que, toda vez que las posiciones contractuales como Fiduciante-Beneficiarios del Fideicomiso Privado “Monroe 1436” refieren a la titularidad de unidades funcionales independientes entre sí, la existencia de restantes Fiduciantes-Beneficiarios de dicho contrato no afecta ni tiene incidencia –conforme a lo señalado en la sección de sección de “<i>Descripción del Haber del Fideicomiso</i>” del presente Suplemento– en el Fideicomiso, toda vez que el mismo será el único titular de los derechos correspondientes a las 14 (catorce) unidades funcionales precedentemente señaladas (o el número menor de corresponder conforme al monto colocado); (ii) todo otro derecho que pudiera emerger de los Bienes Fideicomitidos y para el cumplimiento del objeto del mismo por el Fiduciario; y (iii) los demás bienes, derechos y obligaciones que se incorporen al Fideicomiso como consecuencia del desarrollo de la actividad que es su objeto o por cualquier otra causa relacionada, sea por eventuales operaciones financieras o comerciales, seguros, por frutos o productos de bienes fiduciarios, por la realización de otros activos y/o por cualquier otra causa u operación relacionada. Se deja constancia que el producido de la colocación será destinado a la adquisición de los Bienes Fideicomitidos. Atento a las características de los Bienes Fideicomitidos, el presente Fideicomiso se registrará por lo previsto por los Capítulos IV y V del Título V de las Normas de la CNV (N.T. 2013 y mod.), tratándose de un Proyecto de Inversión Colectiva para el Desarrollo Inmobiliario instrumentada como un Fideicomiso Financiero. Para mayor información respecto a los derechos del Fideicomiso en relación al Fideicomiso Privado “Monroe 1436”, por favor dirigirse a la sección de “<i>Descripción del Haber del Fideicomiso</i>”, donde figura un resumen de los términos y condiciones del Fideicomiso Privado “Monroe 1436”, en el cual constan todos los derechos y obligaciones emergentes de la posición de Fiduciante-Beneficiario del mismo.
Certificados de Participación	Valor Nominal: 1 USD (Dólares Estadounidenses uno) por un monto de emisión de USD 6.434.321 (Dólares Estadounidenses Seis Millones Cuatrocientos Treinta y Cuatro Mil Trescientos Veintiuno). Los Valores Fiduciarios a emitirse serán Certificados de Participación de una única clase.

	Los Certificados de Participación serán integrados en efectivo. Los CP darán derecho a los Beneficiarios – conforme a lo establecido en el suplemento de prospecto del Fideicomiso – a los resultados obtenidos por el Fideicomiso respecto de los cobros correspondientes a los derechos inherentes a los Bienes Fideicomitados. Los CP podrán ser emitidos por el Fiduciario, estos últimos de forma exclusiva. Los Certificados de Participación no implican pagos de capital o intereses. Sin perjuicio de ello, los ingresos derivados de los Bienes Fideicomitados, una vez cubiertos el Fondo de Reserva, el Fondo de Liquidez, y las sumas que se estimen suficientes para afrontar los Gastos del Fideicomiso, serán liberados al cobrarse el producido correspondiente a la venta a un valor de mercado de los Bienes Fideicomitados. Sin perjuicio de ello, iniciando en enero de 2026 y en forma trimestral –es decir, cada 3 (tres) meses- y hasta el mes 18 (dieciocho) posterior a la colocación, se efectuarán pagos a los Beneficiarios en Dólares Estadounidenses conforme a lo descripto en la sección de “Cronograma de Pago de Servicios” del presente Suplemento, otorgando un beneficio económico anual –el cual no reviste el carácter de pago de capital o intereses, sino meramente utilidades distribuidas por adelantado- equivalente al 8% (ocho por ciento) - Tasa Nominal Anual - del valor de los Certificados de Participación suscriptos por cada uno de los Beneficiarios. Las distribuciones trimestrales señaladas precedentemente serán deducidas de las sumas a cobrar por los Beneficiarios ante la venta de los Bienes Fideicomitados. Cada Certificado de Participación tendrá igual derecho respecto al cobro de las utilidades del Fideicomiso, teniendo una participación equivalente respecto de los Bienes Fideicomitados. Si en la fecha de cada pago de los Valores Fiduciarios existiere cualquier restricción o prohibición para acceder al mercado libre de cambios en la República Argentina, el Fiduciario deberá igualmente abonar todas las sumas pagaderas en virtud del presente en Dólares Estadounidenses, en la medida que ello no esté prohibido por ley en términos generales para los residentes argentinos, mediante cualquiera de las siguientes acciones (por sí, o a través de terceros), mediante: (a) la compra con Pesos de cualquier bono emitido por la República Argentina y denominado en Dólares Estadounidenses (o de cualquier otro título de similares características, denominado en Dólares Estadounidenses y emitido por la República Argentina, o de cualquier otro título privado representativo de deuda o de capital emitido en Dólares Estadounidenses) y la transferencia y venta de dichos instrumentos fuera de la República Argentina por Dólares Estadounidenses; (b) cualquier otro procedimiento legal para la adquisición de Dólares Estadounidenses en cualquier plaza o mercado de cambios (incluyendo, mas no limitado a, la adquisición de criptoactivos que puedan ser vendidos por el Fiduciario con liquidación en Dólares Estadounidenses fuera de la República Argentina). Todos los impuestos y costos pagaderos en relación con las operaciones realizadas de conformidad con (a) y (b) más arriba serán soportados por el Fiduciario. Queda expresamente acordado que la Sección 3 de la Comunicación “A” 7272 (según fuera enmendada, reglamentada y/o complementada de tiempo en tiempo) o cualquier otra disposición similar emitida por cualquier autoridad gubernamental de la República Argentina (incluyendo,
--	--

4.

	mas no limitado a, disposiciones que impidan el acceso al mercado de cambios o dispongan la caducidad de beneficios fiscales y/o previsionales, para aquellas personas que realicen alguna de las operaciones referidas en (a) y (b) no será considerado por las Partes como una prohibición legal o normativa de realizar cualquiera de los actos previstos en (a) y (b). El Fiduciario no tendrá derecho alguno de cancelar sus obligaciones bajo el presente con una moneda distinta, o con una cantidad menor, de las sumas de Dólares Estadounidenses aquí expresadas, por cualquier causa que fuera, incluyendo sin limitación: (i) si la adquisición de Dólares Estadounidenses por cualquier medio en la República Argentina se tornare más onerosa para el Fiduciario en el futuro, o (ii) si el tipo de cambio en la República Argentina se incrementara significativamente con respecto al existente al día de la fecha, o (iii) que el Fiduciario tuviere vedado a título personal la realización de las acciones previstas en (a) o (b) bajo la normativa aplicable, en cuyo caso el Fiduciario deberá realizar los actos necesarios para cumplir con las acciones previstas en (a) y/o (b) a través de un tercero. En caso que no resulte posible cumplir con las acciones previstas en (a) y/o (b) por el Fiduciario ni por un tercero, el Fiduciario se compromete a cancelar sus obligaciones con Dólares Estadounidenses de libre disponibilidad; por lo tanto, en última ratio y solo en caso de imposibilidad de acceso al mercado de cambios por parte del Fiduciario o un tercero que este designe (conforme se desprende del apartado precedente de “<i>Certificados de Participación</i>” del presente Resumen de Términos y Condiciones) el Fiduciario podrá cancelar sus obligaciones con Dólares Estadounidenses de su titularidad cuya tenencia no esté sujeta a restricciones de acceso, afectación y/o aplicación impuestas por la normativa cambiaria vigente, y respecto de los cuales el Fiduciario goza de plena disponibilidad jurídica y operativa para destinarlos al cumplimiento de las obligaciones a su cargo. Se deja expresa constancia de que se renuncia a invocar las disposiciones establecidas por los artículos 1077 a 1079 del Código Civil y Comercial de la Nación. De producirse una demora superior a los 6 (seis) meses en la finalización de la construcción del inmueble fideicomitido al Fideicomiso Privado “Monroe 1436”, luego de haberse cumplido el plazo de 18 (dieciocho) meses previsto en la sección del “Cronograma de Pago de Servicios” del presente Suplemento, entonces: (i) el Comercializador renunciará al cobro de sus honorarios; y (ii) los fondos correspondientes al pago de los honorarios del Comercializador serán liberados, una vez cubiertos los Gastos del Fideicomiso, en forma trimestral a los tenedores de los Valores Fiduciarios.
Moneda de suscripción e integración de los Valores Fiduciarios	Dólares Estadounidenses.
Moneda de Denominación	La moneda de denominación de los CPs será Dólares Estadounidenses.
Fecha y moneda de pago de los Valores Fiduciarios	Los ingresos derivados de los Bienes Fideicomitidos, una vez cubiertos el Fondo de Reserva, el Fondo de Liquidez, y las sumas que se estimen suficientes para afrontar los Gastos del Fideicomiso, serán liberados al cobrarse el producido correspondiente a la venta a un valor de mercado de los Bienes Fideicomitidos. Sin perjuicio de ello, iniciando en el mes de enero de 2026 y, en lo sucesivo, en forma trimestral —esto es, cada tres (3) meses— y hasta el mes 18 (dieciocho) posterior a la colocación, se efectuarán pagos, a los Beneficiarios, en Dólares Estadounidenses, tal como se encuentra

4

	descrito en la sección de "Cronograma de Pago de Servicios" del presente Suplemento.
Forma en que están representados los Valores Fiduciarios	Los Certificados de Participación estarán documentados en certificados globales permanentes depositados en Caja de Valores S.A. ("CVSA"). Los inversores no tendrán derecho a exigir la entrega de láminas individuales, por lo que todas las transferencias se realizarán a través del sistema de depósito colectivo, conforme a la ley 20.643.
Precio de Suscripción, Denominación Mínima, Monto Mínimo de Suscripción y Unidad Mínima de Negociación	Precio de Suscripción: USD 1 (Dólares Estadounidenses Uno) Denominación Mínima: USD 1 (Dólares Estadounidenses Uno) Monto Mínimo de Suscripción: USD 100 (Dólares Estadounidenses Cien) y múltiplos de USD 1 (Dólares Estadounidenses Uno). Unidad Mínima de Negociación: USD 1 (Dólares Estadounidenses Uno) y múltiplos de USD 1 (Dólares Estadounidenses Uno). A efectos aclaratorios, se informa que la negociación se hará por CP, no por valor nominal.
Fecha de Liquidación y Emisión	Corresponde a la fecha de integración de los Valores Fiduciarios que tendrá lugar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles posteriores al cierre del Período de Colocación.
Fecha de vencimiento del Fideicomiso y de los Valores Fiduciarios	El Fideicomiso tendrá un plazo de duración de 30 años, el cual podrá ser prorrogado conforme el artículo 1668 del Código Civil y Comercial de la Nación. Sin perjuicio de ello, se aclara que el Fideicomiso tendrá una vigencia estimada de 18 (dieciocho) meses, plazo en el cual se estima que se completará el proyecto inmobiliario desarrollado por el Fideicomiso Privado "Monroe 1436" y la comercialización de sus unidades funcionales. Los Valores Fiduciarios vencerán ante la liquidación del Fideicomiso, conforme a las causales enumeradas en el correspondiente Contrato Suplementario.
Fecha de Cierre del Ejercicio	Significa la fecha de cierre del ejercicio anual del Fideicomiso la cual ocurre el 31 de diciembre de cada año.
Ámbito de negociación	Los Valores Fiduciarios Inmobiliarios podrán listarse y negociarse en Bolsas y Mercados Argentinos S.A. ("BYMA") y/o en A3 Mercados S.A. ("A3 Mercados") y/o en cualquier otro mercado autorizado.
Destino de Fondos provenientes de la colocación	Se realizará una primera licitación al público inversor, en la cual - una vez reunidos los fondos suficientes mediante la colocación y emisión de los CPs - los fondos serán afectados, conforme al Plan de Inversión, de Producción y Estratégico que se acompaña al presente Suplemento de Prospecto, a la adquisición por parte del Fiduciario (estrictamente en carácter de Fiduciario del Fideicomiso) de la posición contractual -mediante la ejecución de un instrumento de cesión- de los GENTRAS S.A., y Carlos Alberto Andrés Montalvo como Fiduciarios-Beneficiarios en el Fideicomiso Privado "Monroe 1436", y a la posterior cancelación del derecho real de hipoteca gravando actualmente el inmueble situado en Monroe 1418/1420, Belgrano, Ciudad de Buenos Aires, el cual, junto con el inmueble situado en Monroe 1436, Belgrano, Ciudad de Buenos Aires, es de titularidad del Fideicomiso Privado "Monroe 1436".

	Se brinda información sobre la hipoteca precedentemente señalada: • Acreedor: PEREZ, MARIA INES • Documento: DNI 12888181 • CUIT/CUIL/CDI: 27128881811 • Domicilio: CIUDAD DE BUENOS AIRES. • Estado civil: Divorciada • Importe: USD 83957,50 • Importe total: Dólares 182.019 • Funcionario: Esc. SALIERNO KARINA VANESA. • Registro: Nro 7 Titular • Certificado: Nro. 16145, del 30/03/2022 • Documento: Escrit. Nro. 39, del 18/04/2022, VTE LOPEZ PCIA BS. AS. El Fiduciario retendrá del producido de la colocación de los Valores Fiduciarios el importe necesario para constituir un fondo de reserva, el mismo será depositado en una Cuenta Fiduciaria Recaudadora y/o invertido en Inversiones Elegibles, en todos los casos en una entidad financiera autorizada por el BCRA (el "<u>Fondo de Reserva</u>"). El Fondo de Reserva será constituido por un monto mínimo equivalente a 4 (cuatro) meses de Gastos del Fideicomiso el cual podrá ser ampliado con fondos provenientes de la renta si fuera necesario para mantener el monto mínimo equivalente, y será aplicado por el Fiduciario al pago de gastos (expensas, impuestos, asesores contables, fiduciario, etc.), cuando por cualquier causa no existan fondos suficientes en la Cuenta Fiduciaria Recaudadora para el pago de los mismos, todo ello conforme al presente. El excedente del Fondo de Reserva será liberado, hasta el límite de lo retenido de las cobranzas, en forma mensual. El Fiduciario retendrá del producido de la colocación una suma equivalente al 2,87% (dos con 87/100 por ciento) de los Bienes Fideicomitados para destinarlo a un fondo de liquidez (el "<u>Fondo de Liquidez</u>"). El mismo será depositado en la Cuenta Fiduciaria Recaudadora y/o invertido en Inversiones Elegibles, en todos los casos en una entidad financiera autorizada por el BCRA. El Fondo de Liquidez será aplicado por el Fiduciario a la recompra de Valores Fiduciarios cuando, a exclusivo criterio del Fiduciario, resulte ello conveniente al efecto de estabilizar su valor de mercado. Los ingresos producidos por cualquier posterior venta de Valores Fiduciarios realizada por el Fiduciario deberán ser ingresados en el Fondo de Liquidez, al efecto de asegurar su recomposición. Excepcionalmente, y de ser ello requerido ante la insuficiencia del Fondo de Reserva, podrá ser utilizado para cancelar Gastos del Fideicomiso. El Fiduciario retendrá un Fondo de Renta Protegida, integrado por un monto separado y segregado de fondos aportados por el Comercializador al Fideicomiso Financiero, que será destinado exclusivamente al pago de adelantos a los Beneficiarios. Excepcionalmente, y de ser ello requerido ante la insuficiencia del Fondo de Reserva y del Fondo de Liquidez, podrá ser utilizado para cancelar Gastos del Fideicomiso.
Calificación de riesgo	Los Valores Fiduciarios no contarán con calificación de riesgo. Sin perjuicio de ello, los CP podrán ser calificados en el futuro.

Datos de Resoluciones Sociales del fiduciario vinculadas a la emisión	La constitución del Fideicomiso fue aprobada por Acta de Directorio del Fiduciario de fecha 20 de septiembre de 2024 y por Acta de Directorio rectificatoria de fecha 2 de junio de 2025.
Normativa aplicable para la suscripción e integración de los valores fiduciarios con fondos provenientes del exterior:	Para un detalle de la totalidad de las normativas cambiarias y de ingreso de capitales, se sugiere a los inversores consultar con sus asesores legales y dar una lectura completa a las mismas, en especial a la Comunicación "A" 6770 y concordantes, a cuyo efecto los interesados podrán consultar las mismas en el sitio web del Ministerio de Economía (https://www.argentina.gob.ar/economia) o del BCRA (http://www.bcra.gov.ar/).
Normativa sobre prevención del encubrimiento y lavado de activos de origen delictivo aplicable a los Fideicomisos Financieros	Para un análisis del régimen aplicable a la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo se sugiere a los inversores consultar con sus asesores legales y revisar la Ley 25.246, (conforme fuera modificada por las leyes 26.087, 26.119, 26.268, 26.083, 27.739 entre otras), el Título XIV, Libro Segundo del Código Penal, las resoluciones de la UIF entre otras y el Título XI de las Normas de la CNV (N.T. 2013 y mod.), sus modificatorias y complementarias, a cuyo efecto los interesados podrán consultar los sitios web www.infoleg.gov.ar, www.argentina.gob.ar/uiif, https://www.argentina.gob.ar/economia. Asimismo, se recomienda dar lectura a la ley 26.733 destinada a prohibir la utilización de la información privilegiada.
Representaciones Digitales de los Certificados de Participación	Los Certificados de Participación también podrán en un futuro ser representados digitalmente, conforme a los términos de la Resolución General CNV N° 1081/2025, para lo cual deberá requerirse oportunamente la autorización correspondiente a la CNV.

4

DESCRIPCIÓN DEL FIDUCIARIO Y ADMINISTRADOR INMOBILIARIO

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. es una sociedad comercial constituida en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, inscripta en el Registro Público de Comercio bajo el número 7303 del Libro 119, Tomo A de Sociedades Anónimas, e inscripta en el Registro de Fiduciarios Financieros de la Comisión Nacional de Valores bajo el número 10, mediante Resolución N° 11.630 de 1997 (revalidado en fecha 26 de junio de 2014). El domicilio legal y la sede social inscripta de CFA se encuentra situada en San Martín 491, Piso 3, Oficina 8 de la Ciudad de Buenos Aires, su C.U.I.T. es 30-68900126-9, y sus teléfonos y facsímil son, respectivamente: 4103-7498 y 4103-7493. Correo electrónico info@cfafiduciaria.com. Página web: www.cfafiduciaria.com.

CFA es la empresa del Grupo Arpentá especializada en la organización y administración de fideicomisos, especializándose en el desarrollo de fideicomisos de administración, de garantía, inmobiliarios y financieros, de conformidad con los requerimientos de la Ley N° 24.441 y las Normas de la CNV. Desde su conformación como administrador fiduciario, CFA ha puesto a disposición de sus clientes una estructura profesional y dinámica que asegura la correcta y rápida instrumentación de las diferentes modalidades de fideicomisos.

FIDEICOMISOS

Fideicomisos autorizados a Oferta Pública por la Comisión Nacional de Valores:

· Links Country de Mar: Fideicomiso por V/N U\$S12.200.000 para el desarrollo de un emprendimiento de urbanización de 700 ha forestadas en Km 384, Ruta 11, Partido de la Costa, Prov. de Buenos Aires. Oferta pública. A la fecha del presente Suplemento de Prospecto el fideicomiso se encuentra vigente.

· Fideicomiso Financiero Inverna Ganadero Tramo I y Tramo II: Fideicomiso por V/N \$1.000.000.000 cuyo objeto es la producción de carne vacuna con destino al mercado interno y para su posterior comercialización de dicha producción en el mercado interno. A la fecha del presente Suplemento de Prospecto el fideicomiso se encuentra vigente.

· Fideicomiso Financiero Invernea Proteína PyME Serie I: Fideicomiso por V/N \$1.500.000.000 cuyo objeto es la producción de carne vacuna con destino al mercado interno y para su posterior comercialización de dicha producción en el mercado interno, pudiendo a su vez realizar compra y almacenamiento de productos agrícolas que sirvan de alimento para la hacienda. A la fecha del presente Suplemento de Prospecto el fideicomiso se encuentra vigente.

· Fideicomiso Financiero Invernea Proteína PyME Serie 2: Fideicomiso por V/N \$2.200.000.000 cuyo objeto es la producción de carne vacuna con destino al mercado interno y para su posterior comercialización de dicha producción en el mercado interno, pudiendo a su vez realizar compra y almacenamiento de productos agrícolas que sirvan de alimento para la hacienda. A la fecha del presente Suplemento de Prospecto el fideicomiso se encuentra vigente.

· Fideicomiso Financiero Invernea Proteína PyME Serie 3: Fideicomiso por V/N \$3.000.000.000 cuyo objeto es la producción de carne vacuna con destino al mercado interno y para su posterior comercialización de dicha producción en el mercado interno, pudiendo a su vez realizar compra y almacenamiento de productos agrícolas que sirvan de alimento para la hacienda. A la fecha del presente Suplemento de Prospecto el fideicomiso se encuentra vigente.

· Fideicomiso Financiero Invernea Proteína PyME Serie 4: Fideicomiso por V/N \$4.550.000.000 cuyo objeto es la producción de carne vacuna con destino al mercado interno y para su posterior comercialización de dicha producción en el mercado interno, pudiendo a su vez realizar compra y almacenamiento de productos agrícolas que sirvan de alimento para la hacienda. A la fecha del presente Suplemento de Prospecto el fideicomiso se encuentra vigente.

Fideicomisos de carácter privado:

Lagunas H - Club Náutico Hacoaj: Fideicomiso inmobiliario al costo correspondiente a entrega de lotes en parcelas del Club Náutico Hacoaj situado en la localidad de Tigre – Provincia de Buenos Aires, mediante la suscripción de certificados de participación. A la fecha del presente Suplemento se encuentra vigente.

Series de Fideicomisos Ordinarios CROWDIUM: serie de Fideicomisos constituidos bajo el sistema de financiamiento colectivo denominado “crowdfunding” para la adquisición y posterior explotación de bienes inmuebles. Dentro de la serie se encuentran los Fideicomisos Crowdium Añelo, Crowdium Villa María, Crowdium Next Bustamante, Crowdium Next Pampa, Particular COPA, Particular HUB Cabildo, Particular Vista, Av. Park, SLS Pilar y Crowdium Global. A la fecha del presente Suplemento, los fideicomisos se encuentran vigentes.

Recupero de Activos Fideicomiso Financiero: Constituido en septiembre de 2017, CFA asumió el rol de fiduciario de este a partir del 22 de mayo de 2020 según adenda al contrato original. El objeto del fideicomiso es la adquisición de carteras de créditos (con o sin garantía, sin mora y/o bajo gestión judicial y/o extrajudicial, otorgados a personas físicas y/o jurídicas), y su posterior administración en beneficio de los tenedores. De oferta privada, con un plazo de duración de 30 años. A la fecha del presente Suplemento, se encuentra vigente.

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y FISCALIZACIÓN

Para consultar la nómina de miembros del Directorio y Sindicatura de CFA dirigirse al sitio www.argentina.gob.ar/cnv, sección “Registros Públicos”, subsección “Agentes de Producto de Inversión Colectiva”, “Fiduciarios Financieros”, “CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A”, “Información Societaria”, “Nóminas”, “Nómina de los órganos sociales y de gerentes”. Link: <https://aif2.cnv.gov.ar/Presentations/publicview/0E3F7C2E-DF66-4338-AD08-41900A7914F5>.

INFORMACIÓN CONTABLE

Para consultar la información contable del Fiduciario dirigirse al sitio www.argentina.gob.ar/cnv, sección “Registros Públicos”, subsección “Agentes de Producto de Inversión Colectiva”, “Fiduciarios Financieros”, “CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A”, “Información Financiera”, “Estados Contables”. Link: <https://aif2.cnv.gov.ar/Presentations/publicview/F15E6A21-8DB3-49A1-9EC2-84B24F21CB7C>.

Calificación del Fiduciario

El fiduciario cuenta con dos calificaciones de riesgo emitidas por Evaluadora Latinoamericana S.A. y Professional Rating Services ACR S.A. (ProRatings).

En su dictamen de fecha 31 de marzo de 2025 Evaluadora Latinoamericana S.A. otorgó la calificación “F2”. Significado de la categoría: “El fiduciario financiero calificado en esta categoría presenta estándares altos de profesionalidad y desempeño en la mayoría de los aspectos evaluados”.

Asimismo, Professional Rating Services ACR S.A. en su informe integral del 30 de abril de 2025, otorgó la calificación “F2 Significado de la categoría: “Muestra una muy buena capacidad para cumplir con sus funciones fiduciarias en virtud de sus herramientas tecnológicas y su capacidad operativa y de administración. Su situación financiera es considerada fuerte y su posición competitiva y de mercado es estable.”

Los informes de calificación completos pueden ser consultados en <https://www.cfafiduciaria.com/informacion-institucional/>.

Gestión del Fiduciario

Las actividades de CFA son conducidas por los directores, quienes además desempeñan distintas funciones dentro de las de gestión y control de la firma. CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. cuenta con su propia y adecuada organización para el cumplimiento de sus obligaciones y funciones específicas de

administración fiduciaria.

Política Ambiental

CFA no cuenta con una política ambiental atento a la naturaleza de su giro comercial.

Información contable

Para consultar la información contable de CFA dirigirse al sitio www.argentina.gob.ar/cnv, sección "Registros Públicos", subsección "Agentes de Producto de Inversión Colectiva", "Fiduciarios Financieros", "CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.", "Información Financiera", "Estados Contables".

Se informa que la asamblea que aprobó los Estados Contables del Fiduciario al 30 de junio de 2024 se celebró el 7 de octubre de 2024.

Asimismo, los estados contables del Fiduciario pueden ser consultados en <https://www.cfafiduciaria.com/informacion-institucional/>.



DECLARACIONES JURADAS DEL FIDUCIARIO

El Fiduciario declara que a la fecha de este Suplemento de Prospecto que:

- (a) Ha verificado que el Organizador, el Auditor Técnico, y el Comercializador, cuentan con capacidad de gestión y organización administrativa propia y adecuada para prestar los respectivos servicios y que, al día de la fecha, no existen hechos relevantes que puedan afectar el normal cumplimiento de las funciones delegadas ni el normal desarrollo de las funciones delegadas.
- (b) No existen hechos relevantes que afecten y/o pudieran afectar en el futuro la integridad de la estructura fiduciaria y el normal desarrollo de sus funciones;
- (c) Su situación económica, financiera y patrimonial le permite cumplir las funciones por él asumidas bajo el Contrato de Fideicomiso;
- (d) Todos los contratos suscriptos vinculados con los Bienes Fideicomitidos se encuentran perfeccionados en forma legal, vigentes y válidos; y
- (e) Ha recibido y aceptado la documentación relativa a las aceptaciones de cargos/participaciones de los subcontratantes, en los cuales ha verificado que las mismas cumplen las formalidades exigidas por la ley y se encuentran disponibles en sus oficinas;

4.

DESCRIPCIÓN DEL ORGANIZADOR

El Organizador se denomina ARG Capital S.A. y su C.U.I.T. es 30-71195847-5. El domicilio social inscripto es San Martín 344, Piso 28° de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y su teléfono es (5411) 4103-7496. Su sitio web es: www.argcapital.com, su fax es: (5411) 4103-7494; y su correo electrónico es: info@argcapital.com. Se trata de una sociedad comercial constituida en la Ciudad de Buenos Aires, República Argentina, inscripta en el Registro Público de Comercio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a cargo de la Inspección General de Justicia, con fecha 13 de julio de 2015 bajo el número 3929, del Libro 27, Tomo - de Sociedades por Acciones C.C: 3.

Órgano de Administración

La información relativa al Órgano de Administración del Organizador se encuentra disponible en el sitio web de la CNV, en el siguiente enlace: <https://www.cnv.gov.ar/SitioWeb/RegistrosPublicos/DetallesRegistrosPublicos/31829?tipoEntidadId=2>

Los cargos fueron renovados por acta de asamblea con fecha 14 de julio de 2025 y conforme el artículo 257 de la LGS, los directores permanecerán en el cargo hasta la celebración de la Asamblea que trate los estados contables al 28 de febrero de 2026.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 284 de la LGS la Sociedad prescinde de sindicatura. Asimismo, la sociedad no se encuentra comprendida dentro del artículo 299 de la Ley General de Sociedades, Ley 19.550, por lo que no posee una comisión fiscalizadora.

Descripción de la actividad principal del Organizador

Desde sus inicios, "ARG Capital" fue fundada en 2004 por Miguel Iribarne (h) y Christian Smoje, empresarios que siguen al frente de la entidad. Desde su creación, se dedica a brindar soluciones al segmento de empresas PyMES, especializándose tanto en deuda corporativa como en private equity y contando con una vasta experiencia en la estructuración de:

- Obligaciones negociables
- Fideicomisos
- Plataformas de financiamiento colectivo.

A su vez, ARG Capital ha actuado como organizador de varios proyectos inmobiliarios, ya sea residenciales, como comerciales, estructurándolos bajo la figura de fideicomiso.

Para aquellos casos en donde no se planee realizar oferta pública de títulos valores del fideicomiso, ARG Capital puede actuar de fiduciario del mismo siendo su rol el de administrador del fideicomiso sujeto a ciertos términos y condiciones especificados en cada contrato.

ARG Capital se encuentra registrado como "Agente Productor" (Matrícula N° 955) ante la Comisión Nacional de Valores.

Descripción de las funciones del Organizador

Las funciones del Organizador dentro del Fideicomiso serán las detalladas a continuación:

- La organización de la estructuración del fideicomiso, que incluye, a su vez, la colocación de los valores fiduciarios, la eventual contratación de otros colocadores o subcolocadores, y la consecuente emisión de los mismos;
- La función de la evaluación de la viabilidad del negocio, al igual que los riesgos asociados al mismo y del mercado a los fines de llevar a cabo la colocación; y
- Responsable de interacción con la compañía fiduciaria (CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.).

DESCRIPCIÓN DEL AGENTE DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE PLATAFORMA TECNOLÓGICA

El Agente de Prestación de Servicios de Plataforma Tecnológica se denomina VOL-PRO S.R.L. ("VOL-PRO") y su número de C.U.I.T. es 30-71858134-2. El domicilio legal y la sede social inscripta de VOL-PRO se encuentra situada en Reconquista 1017, Piso 4º Oficina "H" de la Ciudad de Buenos Aires y su teléfono es: 11-6450-9342. Su sitio web es: <https://volsmart.com/es/home-es/>; y su correo electrónico es: cnv@volsmart.com. Se trata de una sociedad comercial constituida en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, inscripta en el Registro Público de Comercio bajo el número 11161 del Libro 142, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, inscripta como PSAV en el Registro de PSAV que lleva la CNV, bajo el N° 85 del Registro PSAV – Personas Jurídicas. Consecuentemente, se encuentra sujeta a la fiscalización de la CNV Valores y de la Unidad de Información Financiera, atento a la regulación aplicable a los Proveedores de Servicios de Activos Virtuales.

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN:

La información relativa al Órgano de Administración del Agente de Prestación de Servicios de Plataforma Tecnológica se encuentra disponible en el sitio web de la CNV, en el siguiente enlace: <https://aif2.cnv.gov.ar/Presentations/publicview/E4E74193-6082-4D91-B872-71151794024B>

Vol Pro S.R.L. es una empresa que opera bajo el nombre comercial de "Vol Smart". Vol Smart es una consultora de tecnología financiera que opera en la República Argentina. Su misión consiste en democratizar y expandir el mercado de capitales, ayudando a empresas a obtener financiamiento al mismo tiempo que ofreciendo a pequeños ahorristas la posibilidad de invertir en distintos activos que van desde inmuebles hasta proyectos de minería y energía.

Fue fundada por Matías Ferrari en el año 2012. Matías es abogado y cuenta con un MBA en Boston University, se desempeñó como estructurador, vendedor y trader en las áreas de trading de Citibank, Goldman Sachs y Bear Stearns entre los años 1993 a 2004. Luego se desempeñó como "Head of Latam" para Superderivatives, una empresa de tecnología financiera posteriormente vendida a Intercontinental Exchange. Posteriormente, aplicó sus conocimientos en estructuración de instrumentos financieros para fundar Vol Smart.

En oportunidad de una futura representación digital de los Certificados de Participación, otros PSAV debidamente inscriptos como tales en los términos de la Resolución General CNV N° 1058/2025, podrán participar como Agente de Prestación de Servicios de Plataforma Tecnológica, conforme a lo establecido en la Resolución General CNV N° 1081/2025.

9

DESCRIPCIÓN DEL COMERCIALIZADOR

Información General

El Comercializador se denomina Courba S.A. ("COURBA") y su número de C.U.I.T. es 30-70807511-2. El domicilio legal y la sede social inscripta de COURBA se encuentra situada en Montevideo 451, Piso 4° Departamento 43° de la Ciudad de Buenos Aires y su teléfono es: (11) 5235-4932. Su sitio web es: <https://www.grupoqh.com/>. Se trata de una sociedad comercial constituida en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, inscripta en el Registro Público de Comercio bajo el número 9385 del Libro 18, de Sociedades por Acciones en fecha 28 de agosto de 2002. Su dirección de correo electrónico es administracion@grupoqh.com.ar, y su teléfono es (11) 5235-4932.

COURBA es una empresa con más de 22 años de experiencia en el desarrollo de bienes raíces, habiendo entregado 23 edificios que suman más de 80.000 metros cuadrados construidos. Actualmente, cuenta con 7 obras en ejecución, reafirmando su compromiso con la innovación y la calidad en el sector inmobiliario. Entre sus proyectos más destacados se incluyen desarrollos residenciales y comerciales en ubicaciones clave como Soler 5738, Fitz Roy 2055 y Charcas 4641, en el barrio de Palermo.

COURBA se distingue por su enfoque integral en el desarrollo inmobiliario, con un equipo propio que abarca las áreas comercial, administrativa, marketing digital, monitoreo y arquitectura. Este equipo les permite brindar un acompañamiento personalizado a sus inversores, facilitando la venta directa y un trato cercano con cada cliente.

COURBA como administradora fiduciaria de todos los fideicomisos inmobiliarios bajo Grupo QH y su marca registrada Quality Home, ha desarrollado desde el año 2020 un área de fuerza de ventas con un equipo liderado por un ex director de Toribio Achaval con más de 15 años de experiencia en ventas directas, marketing digital y conducción de equipos exitosos, así es que en la actualidad se encuentra funcionando con ya 5 años de experiencia de éxitos en ventas este equipo de especialistas en el rubro, contando con capacitación permanente y apoyo publicitario basado en Meta y Google Ads.

El proceso tiene variadas etapas para asegurar el tratamiento eficaz de cada prospecto. Se inicia con el primer contacto directo y personalizado desde el sector de Front Office al interesado que ha sido captado por alguna interacción digital, al comprobarse un interés genuino en el producto inmobiliario objeto de la campaña, se lo deriva a un ejecutivo comercial, quien en forma proactiva lo contacta, asesora, invita a una reunión presencial en las oficinas de QH y hace el seguimiento hasta el cierre, acompañado en todo el proceso por el gerente de ventas para contribuir al cierre y con el apoyo de tener todo registrado bajo un CRM integrado a las redes, lo cual contribuye a un seguimiento eficaz y una mejora continua.

Este mismo equipo y proceso exitoso en ventas será el que se ponga a disposición de las unidades del fideicomiso Monroe para asegurar la venta al consumidor final y la cancelación en tiempo y forma a los inversores. En el caso que en el seguimiento de ventas del periodo en que se comercialicen las unidades resulte en un avance insatisfactorio, se podría reforzar con alguna/s inmobiliaria de renombre que operen en la zona y target.

Nómina de los miembros de sus órganos de administración y fiscalización

CARGO	NOMBRE Y APELLIDO	VIGENCIA DESDE*	VIGENCIA HASTA
Director Titular y Presidente	Julián Oscar Segovia	18/03/2024	31/12/2025
Director Suplente	Enrique Kilmurry	18/03/2024	31/12/2025

*Los mismos se encontrarán vigentes en sus cargos hasta el 31 de diciembre de 2025, cumpliéndose en tal fecha el plazo de dos ejercicios desde su última designación por parte de la Asamblea de Accionistas.

La sociedad no cuenta con Órgano de Fiscalización.

Información contable:i. Estado de situación patrimonial y estado de resultados

Estado de situación patrimonial comparativo correspondiente a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024, al 31 de diciembre de 2023 y al diciembre de 2022.

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
<u>ACTIVO</u>			
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>			
Caja y bancos (nota 3.1)	342.389.516	92.304.505	27.354.708
Inversiones (nota 3.2)	7.395.356	7.395.356	7.395.356
Créditos Fiscales (nota 3.3)	22.391.398	19.054.029	15.845.810
Deudores por ventas	-	-	-
Otros Créditos	483.849.241	97.612.207	-
Accionistas	3.601.500.000		
Total del activo corriente	4.457.525.512	216.366.098	50.595.874
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>			
Inversiones	-	-	11.227.846
Otros Créditos	-	-	11.210.894
Total del activo no corriente	-	-	22.438.740
TOTAL ACTIVO	4.457.525.512	216.366.098	73.034.614
<u>PASIVO</u>			
<u>PASIVO CORRIENTE</u>			
Deudas comerciales (nota 3.5)	17.282.113	987.094	1.884.669
Deudas Sociales y Previsionales (nota 3.6)	5.445.801	2.125.793	580.579
Deudas Fiscales (nota 3.4)	12.804.609	691.451	1.355.109
Otras deudas (nota 3.7)	667.923.740	153.912.124	49.953.300
Total del pasivo corriente	703.456.263	157.716.462	53.773.657
<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>			
Total del pasivo no corriente	-	-	-
TOTAL PASIVO	703.456.263	157.716.462	53.773.657
<u>PATRIMONIO NETO</u>			

(según estado respectivo)

3.754.069.249	58.649.636	19.260.957
---------------	------------	------------

Total del pasivo y patrimonio neto

4.457.525.512	216.366.098	73.034.614
---------------	-------------	------------

Estado de resultados comparativos correspondiente a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024, al 31 de diciembre de 2023 y al 31 diciembre de 2022

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Servicios	401.538.049	142.183.098	39.764.750
Costos de Servicios	-84.539.817	-33.226.019	-33.281.495
Ganancia Bruta	316.998.232	108.957.079	6.483.255

Gastos s/ Anexo I

Gastos de Administración	-166.497.787	-78.855.195	-17.827.452
Gastos de Comercialización	-223.917	-7.841.422	-1.506.165

Otros Ingresos y Egresos

Resultados Financieros y por Tenencia (Incluye RECPAM)	-39.748.475	-19.810.582	18.326.182
Otros Ingresos			395.356

Ganancia antes de Impuesto

110.528.055	2.449.880	5.871.176
-------------	-----------	-----------

Impuesto a las Ganancias

-7.187.358	-370.360	-791.286
------------	----------	----------

Ganancia del Ejercicio

103.340.697	2.079.520	5.079.890
-------------	-----------	-----------

ii. Índices de solvencia y rentabilidad

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Indice de Solvencia (PN/Pasivo)	5,34	0,37	0,36
Indice de Rentabilidad (Resultado/PN)	0,03	0,04	0,26
Indice de Endeudamiento (P/PN)	0,19	2,69	2,79
Inmovilización Inversiones (AnC/A)	-	-	0,31
Liquidez Corriente (AC/PC)	6,34	1,37	0,94

4

Liquidez Inmediata (D+ICP/PC)	0,50	0,63	0,51
--------------------------------------	-------------	-------------	-------------

iii. Variación del Efectivo

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
<u>VARIACIÓN DEL EFECTIVO</u>			
Efectivo al inicio del ejercicio	166.651.685	80.341.752	1.863.261
Efectivo al cierre del ejercicio (nota 3.1)	342.389.516	92.304.505	27.354.708
Aumento (Disminución) neto del efectivo	175.737.831	11.962.753	25.491.446

CAUSAS DE LA VARIACIÓN DEL EFECTIVO

Actividades operativas

Cobranzas por sí y/o por cuenta y orden	1.049.508.469	63.136.597	39.953.300
Pago Proveedores	-711.949.765	-86.696.617	-32.760.006
Pago Sueldos y Cargas Sociales	-140.751.365	-58.775.981	-14.263.417
Pago Impuestos y Tasas	-21.069.508	-3.313.453	-7.203.180
Aumento de deudas comerciales	-	97.612.207	-
Ingresos por Administración	-	-	39.764.750
Flujo neto de efectivo aplicado a actividades operativas	175.737.831	11.962.753	25.491.446

Actividades de Inversión

No posee	-	-	-
Flujo neto de efectivo generado por actividades de Inversión	-	-	-

Actividades de Financiación

No posee	-	-	-
Flujo neto de efectivo generado por actividades de Financiación	-	-	-
Disminución neta del efectivo	175.737.831	11.962.753	25.491.446

4-

COURBA

	2024	2023	2022
SOLVENCIA	5,34	0,37	0,36
RENTABILIDAD	0,03	0,04	0,26
LIQUIDEZ	6,34	1,37	0,94
ENDEUDAMIENTO	0,19	2,69	2,79

Flujo de Fondos correspondiente a 2025:

En Pesos

Concepto	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25
Saldo Banco Itau Inicio	\$ 1.642.113	\$ 1.825.617	\$ 492.090	\$ 984.845	\$ 24.745
Saldo Banco Santander	\$ 3.025.533	\$ 8.990.551	\$ 3.561.105	\$ 4.391.826	\$ 3.889.577
Saldo Banco Galicia	\$ 2.145.355	\$ 1.896.827	\$ 4.056.475	\$ 2.369.600	\$ 3.769
Ingresos:					
1) Administración Fideicomisos					
Itau	\$ 16.521.299	\$ 3.361.794	\$ 3.271.930	\$ 1.400.000	\$ 13.500.000
Santander	\$ 37.800.556	\$ 31.377.811	\$ 28.526.464	\$ 31.226.901	\$ 12.111.005
Galicia	\$ 21.120.600	\$ 13.647.441	\$ 38.206.430	\$ 22.444.504	\$ 38.202.786
2) Honorarios					
Gastos:					
Sueldos	\$ 4.249.248	\$ 3.546.394	\$ 5.468.295	\$ 14.120.316	\$ 11.334.237
Cargas Sociales	\$ 1.469.173				
Impuestos	\$ 10.006.385	\$ 4.136.636	\$ 8.509.137	\$ 8.673.644	\$ 3.046.665
Pago Autónomos	\$ 93.357		\$ 98.106		\$ 102.680
Pago Autónomos	\$ 95.527		\$ 100.277		
Gastos Administrativos:					
Gastos Bancarios	\$ 654.374	\$ 888.248	\$ 1.680.698	\$ 1.941.036	\$ 1.814.520
Flexus	\$ 673.675	\$ 708.227			
Seguros	\$ 3.218.089	\$ 6.203.832	\$ 1.981.176	\$ 4.969.846	\$ 8.688.692
Escribanía	\$ 1.812.645				
Cartera	\$ 36.333	\$ 36.333	\$ 36.333	\$ 38.288	\$ 38.288
Tarjeta	\$ 870.567	\$ 2.235.189	\$ 1.550.157	\$ 5.535.012	\$ 3.292.171
Internet	\$ 186.582	\$ 186.582	\$ 99.372	\$ 244.096	\$ 351.908
Limpieza	\$ 1.100.051			\$ 2.390.074	\$ 1.213.070
Legalizaciones	\$ 48.000		\$ 57.080	\$ 7.400	
luz	\$ 2.156.328	\$ 4.139.863	\$ 2.001.265	\$ 2.502.634	\$ 2.144.427
Pagos de Obra - Galicia	\$ 10.160.016	\$ 1.829.084	\$ 27.266.884	\$ 1.641.491	\$ 21.920.340
Pagos de Obra - Santander	\$ 23.725.640	\$ 25.937.933	\$ 20.238.606	\$ 15.969.648	\$ 6.069.172
Pagos de Obra - Itau	\$ 8.986.471	\$ 3.142.050	\$ 1.280.838	\$ 975.599	\$ 6.888.643
Pago Cta Obra a Fideicomisos					
	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	\$ 12.712.995	\$ 8.109.670	\$ 7.746.271	\$ 3.918.091	\$ 827.069

En Dólares Estadounidenses:

4

Concepto	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25
Saldo Banco Itau Inicio	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Saldo Banco Santander	\$ 1.076	\$ 91	\$ 408	\$ 685	\$ 693
Saldo Banco Galicia	\$ 0	\$ 0	\$ 1.915	\$ 1.903	\$ 56.882
Ingresos					
Cobranzas adhesiones fideicomiso					
Itau	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Santander	\$ 11.511	\$ 8.112	\$ 10.011	\$ 13.111	\$ 3.911
Galicia	\$ 0	\$ 2.000	\$ 0	\$ 55.323	\$ 125.000
Trans Propias		\$ 3.000	\$ 6.000		\$ 12.000
Gastos:					
Trans Propias					
Gastos Bancarios		\$ -85	\$ -12	\$ -344	\$ -1.982
Caja					\$ -191.900
Débitos		\$ -500	\$ -1.000		
Tarjeta	\$ -12.496	\$ -10.296	\$ -14.733	\$ -13.104	

iv. Número de empleados

Año (Al 31 de diciembre de)	Cantidad de empleados
2024	8
2023	7
2022	5

v. Proyectos actuales y antecedentes

Proyectos en curso.

Contamos actualmente con 7 emprendimientos en estado de avance:

- Illa Belgrano
- Towerview Lima 983
- Towerview 2 Lima 931
- Towerview 3 Lima 921
- Nexo Maipú
- Nexo Alsina
- SM Green

Algunos de nuestros proyectos entregados:

- Soler 5738
- Fitz Roy 2055
- Córdoba 3290
- Charcas 4641
- Venezuela 1260
- Venezuela 3558
- Hortiguera 821

- Billinghamurst 1148
- Bogado 1674
- Ugarte 1927
- San Lorenzo 2440
- José María Paz 250
- Boedo 212
- Fournier 3629
- Potosí 4338
- Viamonte 2051
- Boedo 339
- Boedo 347

DESCRIPCIÓN DEL HABER DEL FIDEICOMISO

Constituirán Bienes Fideicomitidos única y exclusivamente, conforme al Plan de Inversión, de Producción y Estratégico que se acompaña al presente Suplemento de Prospecto, los siguientes:

(i) los importes integrados por los Fiduciantes (las “Integraciones”), los cuales serán utilizados para la adquisición de la posición contractual –mediante la ejecución de un instrumento de cesión– como Fiduciantes-Beneficiarios en el Fideicomiso Privado “Monroe 1436”, la cual será cedida al Fiduciario (estrictamente en carácter de Fiduciario del Fideicomiso) por GENTRAS S.A., y Carlos Alberto Andrés Montalvo, la cual dará al Fideicomiso derecho a la titularidad – luego de haber finalizado la construcción de la obra correspondiente a tal fideicomiso privado – de las siguientes 14 (catorce) unidades funcionales a ser construidas en Monroe 1418/1420/1436, Ciudad Autónoma de Buenos Aires y al producido de su venta;

Unidad Funcional	Piso	Dpto.	Tipología	Ubicación	Cubiertos	Semicub.	Descub.	Cochera		Totales	Valor de adquisición
					M2	M2	M2	M2	Cochera	M2 c/ coch	
1	PB		LOCAL		162,93	0	0	0	0	162,93	\$ 338.519
3	1	B	3 Amb	Frente	84,1	15,87	0	11,25	1	111,22	\$ 333.047
4	1	C	3 Amb	C. Frente	103,92	15,36	0	11,25	1	130,53	\$ 394.839
6	2	A	3 Amb	Frente	90,99	15,86	0	11,25	1	118,1	\$ 398.699
7	2	B	3 Amb	Frente	84,1	15,87	0	11,25	1	111,22	\$ 376.683
8	2	C	3 Amb	C. Frente	103,92	15,36	0	11,25	1	130,53	\$ 438.475
10	3	A	3 Amb	Frente	90,99	15,86		11,25	1	118,1	\$ 398.699
16	4	C	3 Amb	C. Frente	103,92	15,36	0	11,25	1	130,53	\$ 438.475
31	8	B	Mono	Frente	39,33	7,75	0	0	0	47,08	\$ 171.435
35	9	B	4 Amb	PH C Frente	120,13	42,81	65	11,25	1	239,19	\$ 786.187
29	7	C	3 Amb	C. Frente	103,92	15,36	0	11,25	1	130,53	\$ 438.475
32	8	C	4 Amb	C. Frente	116,89	21,39	0	22,5	2	160,78	\$ 535.275
33	8	D	Mono	C. Frente	44,33	8,03	0	11,25	1	63,61	\$ 224.331
34	9	A	4 Amb	PentHouse Fte	121,89	34,04	70,35	22,5	2	248,78	\$ 816.875

Orden	Unidad funcional	Ubicación	Fiduciante
1	1	PB	Gentras S.A.
2	4	1C	Gentras S.A.
3	3	1B	Gentras S.A.
4	8	2C	Gentras S.A.
5	7	2B	Gentras S.A.
6	29	7C	Carlos Andrés Montalvo
7	6	2A	Gentras S.A.
8	33	8D	Carlos Andrés Montalvo
9	16	4C	Gentras S.A.
10	32	8C	Carlos Andrés Montalvo
11	35	9B	Gentras S.A.
12	31	8B	Gentras S.A.
13	10	3A	Gentras S.A.
14	34	9A	Carlos Andrés Montalvo

(ii) todo otro derecho que pudiera emerger de los Bienes Fideicomitidos y para el cumplimiento del objeto del mismo por el Fiduciario; y

(iii) los demás bienes, derechos y obligaciones que se incorporen al Fideicomiso como consecuencia del desarrollo de la actividad que es su objeto o por cualquier otra causa relacionada, sea por eventuales operaciones financieras o comerciales, seguros, por frutos o productos de bienes fiduciarios, por la realización de otros activos y/o por cualquier otra causa u operación relacionada.

Se deja constancia que el producido de la colocación será destinado a la adquisición de los Bienes Fideicomitidos.

Los compradores de las Unidades Funcionales las adquirirán al Fideicomiso Financiero Inmobiliario – Fondo de Inversión Directa “ILLA BELGRANO I” al precio que el Fiduciario determine como válido en el momento de la operación. Se proyecta según el relevamiento de precios realizado previo a la emisión de los Certificados de Participación que la venta se realizará a un precio equivalente por metro cuadrado de USD 4.200.

Se aclara que, toda vez que las posiciones contractuales como Fiduciante-Beneficiarios del Fideicomiso Privado “Monroe 1436” refieren a la titularidad de unidades funcionales independientes entre sí, la existencia de restantes Fiduciantes-Beneficiarios de dicho contrato no afecta ni tiene incidencia en el Fideicomiso, toda vez que el mismo será el único titular de los derechos correspondientes a las 14 (catorce) unidades funcionales precedentemente señaladas, o el número menor de corresponder conforme al monto colocado.

Al respecto, se aclara que las participaciones del Fideicomiso Privado “Monroe 1436” se dividen en la representación de unidades funcionales que existen desde la constitución del Fideicomiso Privado “Monroe 1436”.

Las unidades que el fiduciante originario (Gentras SA) y Carlos Montalvo ceden al Fideicomiso representan un 44,66% de las unidades totales, las cuales se encuentran nominadas. Este porcentaje asegura que ninguna decisión con mayoría calificada de los fiduciantes-beneficiarios pueda ser adoptada contra los intereses del Fideicomiso. El resto de las unidades funcionales del proyecto continúan bajo la titularidad del fiduciante originario (Gentras SA) o un cesionario de este en forma privada.

No pueden los restantes Fiduciantes-Beneficiarios hacer cambios en el Fideicomiso Privado “Monroe 1436” ya que delegaron las funciones de administración y gestión sobre Courba S.A.

Respecto a su valuación, se realizó un relevamiento de precios de propiedades en la zona de Bajo Belgrano. Esta zona es la que se encuentra comprendida entre la Av. Del Libertador y la Av. Presidente Figueroa Alcorta y las calles Monroe y La Pampa.

Se relevaron 26 propiedades a estrenar de entre uno y cuatro ambientes con características de construcción y *amenities* similares a ILLA Belgrano. Este relevamiento se realizó a partir de la oferta publicada en el portal de Zona Prop y se obtuvo un precio promedio por metro cuadrado de USD 4,392.

Términos y Condiciones del Fideicomiso Privado “Monroe 1436”:

El Fideicomiso Privado “Monroe 1436” se encuentra debidamente registrado ante la Inspección General de Justicia bajo el número 627 del Libro 1FI, de Contratos de Fideicomiso, desde el 7 de diciembre de 2022.

PARTES:

FIDUCIANTES: GENTRAS S.A., y Carlos Alberto Andrés Montalvo.

FIDUCIARIA: COURBA S.A.

Los FIDUCIANTES serán quienes le transmiten los fondos necesarios a la FIDUCIARIA para solventar los costos de cualquier tipo y naturaleza que demande la escritura de dominio a la FIDUCIARIA para el desarrollo, realización y concreción del emprendimiento inmobiliario, la construcción del edificio y los trámites necesarios para llevar a cabo el proyecto.

APORTES:

GENTRAS S.A. aportó al FIDEICOMISO dos millones setecientos ochenta y un mil cuatro dólares estadounidenses (u\$s 2.781.004), por lo que se le adjudica sesenta y cinco por ciento (65%) de los metros cuadrados de las unidades funcionales y los guardacoches.

Durante la duración del proyecto, El FIDUCIANTE podrá declarar comitentes y/o ceder derechos para financiar el emprendimiento inmobiliario.

Cualquier unidad funcional y/o complementaria podrá ser cedida por GENTRAS S.A. y se mantiene la validez del Fideicomiso.

EMPENDIMIENTO AL COSTO:

El emprendimiento será determinado "al costo", estableciendo que los aportes inicialmente comprometidos serán para cubrir el costo de construcción.

Los costos finales, pueden ser de una suma mayor que la de los costos iniciales y se ajustarán acorde sea necesario para poder cubrir con los costos reales de la ejecución de la obra.

ACLARACIONES:

Se necesitará aceptación expresa de la FIDUCIARIA COURBA para que sean válidas las declaraciones de comitentes, y/o la cesión de derechos de FIDUCIANTES ORIGINARIOS a FIDUCIANTES CEDIDOS y/o CONTRATO DE ADHESIÓN.

FIDUCIANTE es el inversor que encara el emprendimiento inmobiliario como un consorcio "al costo" y/o de precio fijo a través de los aportes de los FIDUCIANTES ORIGINARIOS y FIDUCIANTES ADHERENTES con el fin de que las contribuciones hechas al costo total del negocio permitan adquirir el inmueble y de esa forma, cumplir con los objetivos del proyecto inmobiliario.

Los acuerdos entre las partes que fueron realizados en CONTRATOS DE CESIÓN DE DERECHOS DEL FIDUCIANTE son válidos; de todas maneras, en caso de disconformidad en los CONTRATOS y los CONTRATOS DE FIDEICOMISO, va a prevalecer lo indicado en los CONTRATOS DE CESIÓN DE DERECHOS DE FIDUCIANTES (siempre que haya sido expresamente pactado en el mismo).

Lo que no esté aclarado de manera expresa en los CONTRATOS DE CESIÓN DE DERECHOS DE FIDUCIANTES queda sujeto a lo dispuesto en los CONTRATOS DE FIDEICOMISO.

OBJETO:

Dicho emprendimiento consiste en la adquisición de inmuebles y el desarrollo, construcción "al costo" y terminación de un edificio, a ser edificado en los lotes situados en Monroe 1418/1420/1436, los cuales conforman el suelo correspondiente, a ser dividido una vez finalizado, bajo el régimen de Propiedad Horizontal.

Sus unidades funcionales serán asignadas entre los FIDUCIANTES.

Los FIDUCIANTES estructurarán sus inversiones y participaciones en el costo total del emprendimiento a través del FIDEICOMISO, más conocido como "FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE CONSTRUCCIÓN AL COSTO".

El FIDEICOMISO permite consolidar el dominio de los activos subyacentes en cabeza de un FIDUCIARIO, que actúa en interés de terceros (BENEFICIARIOS y FIDUCIANTES) en los que terminen como titular de aquellos, siempre cumpliéndose el plazo y las condiciones establecidas en el FIDEICOMISO.

Los FIDUCIANTES (sean originarios, cedidos o adherentes) a través de declaraciones de comitentes y/o cesiones:

1. Analizaron los distintos aspectos de inversión y contratación, como así también el desarrollo inmobiliario
2. Tuvieron el asesoramiento de profesionales más apropiados en las materias correspondientes.

OBJETO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO:

El objeto del CONTRATO es la organización, estructuración y constitución del Fideicomiso, para la adquisición, desarrollo, construcción al costo y terminación de un inmueble.

En la registración y organización del inmueble en PROPIEDAD HORIZONTAL, es donde se le asigna a la FIDUCIARIA la plena propiedad, posesión y dominio de las unidades a favor de los FIDUCIANTES - BENEFICIARIOS.

El contrato instrumentará:

1. La creación del PATRIMONIO FIDUCIARIO.
2. La MANDA o FIDUCIA, que los FIDUCIANTES le otorgan como derechos personales a la FIDUCIARIA, para que esta cumpla por riesgo exclusivo de los FIDUCIANTES el desarrollo, realización, y concreción del emprendimiento inmobiliario.
3. La forma en la que actúe el FIDUCIANTE va a ser juzgada considerando que no tiene interés propio en el PATRIMONIO FIDEICOMITIDO ni en las modificaciones que pudieren ocurrir a futuro. Excepto por los derechos de que perciba la retribución; y que la FIDUCIA que los FIDUCIANTES le dan a la FIDUCIARIA es esencial para que predominen los intereses particulares de ellos y de esa forma será entendido como un mandato en interés propio y de terceros.
4. Las obligaciones de los FIDUCIANTES de aportar los fondos necesarios para la adquisición del dominio del inmueble donde se desarrollará el emprendimiento, contribuir y aportar los fondos necesarios para que se realice y se concrete el emprendimiento inmobiliario y el derecho que tienen los BENEFICIARIOS a que se les adjudique el dominio de la unidad funcional y en caso de corresponder, la complementaria.
5. El contrato permitirá la organización de un consorcio en construcción, por administración, destinado al desarrollo, realización y concreción del emprendimiento inmobiliario bajo la MANDA y FIDUCIA.

AUDITOR:

Será auditor el estudio contable "MGH" que realizará tareas de auditoría y certifica la información de la fiduciaria.

Los FIDUCIANTES aceptan, otorgan, y delegan en el AUDITOR el poder de fiscalizar la actuación de la FIDUCIARIA.

BENEFICIARIOS:

Son FIDUCIANTES ORIGINARIOS o sus CESIONARIOS. Para referirse a las personas, se utilizará el término FIDUCIANTE BENEFICIARIO.

EDIFICIO:

Será desarrollado sujeto a los tiempos que resulten del plan de trabajos proyectado en el contrato.

FONDO FIDUCIARIO:

El FONDO FIDUCIARIO es el fondo creado por los aportes de los FIDUCIANTES y cualquier otro importe que resulte de la ejecución del contrato.

El FONDO FIDUCIARIO se aplicará a:

1. La construcción y desarrollo del edificio proyectado
2. El pago de todo otro gasto, costo y erogación relacionado con el FIDEICOMISO y el presente CONTRATO y el pago de impuestos, tasas, contribuciones, servicios, expensas y demás conceptos que graven el CONTRATO, el INMUEBLE y/o el EDIFICIO.

3. Se le reintegrará lo restante a los BENEFICIARIOS una vez concluido el Fideicomiso y que se hayan cancelado los Pasivos del mismo.

INMUEBLE:

El inmueble será adquirido por la FIDUCIARIA con el PATRIMONIO FIDEICOMITIDO conformado por 2 lotes en CABA.

1. Uno sometido al RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, conformado por dos unidades funcionales y una complementaria.
2. Un lote de terreno con frente a la calle Monroe 1436

PLAZO:

Plazo del CONTRATO y FIDEICOMISO es el indicado en el artículo 1668 del Código Civil y Comercial de la Nación (no podrá durar más de 30 años, a menos que el BENEFICIARIO sea incapaz o con capacidad restringida caso en el que podrá durar hasta el cese de incapacidad o restricción de capacidad o su muerte).

Tendrá vigencia desde la fecha de la firma del presente hasta la finalización de las obras proyectadas, subdivisión e inscripción del inmueble y edificio bajo el régimen de propiedad horizontal, además de la asignación de la totalidad de las unidades a los BENEFICIARIOS y/o CESIONARIOS.

Plazo de obra:

El plazo estimado para la finalización de la obra será de 18 meses, salvo por caso fortuito o fuerza mayor, en cuyo caso deberá notificarse a la FIDUCIARIA.

OBLIGACIONES DE LOS FIDUCIANTES:

Es obligación de los FIDUCIANTES, aportar el dominio del inmueble a la FIDUCIARIA, y aportar todos los fondos necesarios para la constitución del FONDO FIDUCIARIO y así poder atender las finalidades previstas del Contrato.

IMPLICANCIAS POR CAMBIOS:

Si llegara a haber una aprobación, entrada en vigencia, promulgación, derogación, o modificación de cualquier Ley, Decreto, Resolución o Reglamento o algún cambio en la aplicación o interpretación de los estos por cualquier autoridad, como así también el cumplimiento de cualquier orden, auto, requerimiento, intimación, decreto, demanda o directiva de cualquier autoridad (tengan o no validez de ley) implica que:

1. El FIDEICOMISO queda sujeto a cualquier impuesto, tasa, contribución, derecho o gravamen con relación a los derechos objeto del presente que sea adicional o distinto a los presentes, o a un aumento en la alícuota de los mismos.
2. Se cambie la base imponible sobre la que los pagos deban ser realizados considerando las sumas más adecuadas o cualquier otro monto en relación con los derechos previstos en el presente; quedan siempre a cargo de los FIDUCIANTES, los que deberán ingresar al FIDEICOMISO dentro de las previsiones y plazos que informe la FIDUCIARIA.

MONEDA DE PAGO:

Podrán ser en pesos o dólares billetes estadounidenses de acuerdo a la legislación vigente.

MORA:

La falta de pago en cualquiera de las cuotas correspondientes a los aportes y contribuciones incurrirá en mora automática y de pleno derecho al FIDUCIANTE.

A partir de la fecha de mora, la FIDUCIARIA tiene la facultad para recibir del FIDUCIANTE MOROSO

un interés compensatorio y punitivo equivalente al tres por ciento (3%) mensual o a una vez y media la tasa que recibe el Banco de la Nación Argentina.

Se mencionará como "Intereses", cuando se calcule el importe en mora, desde la fecha de la mora hasta la del efectivo pago.

Los FIDUCIANTES MOROSOS quedarán liberados de su obligación de pago, una vez abonada la suma adeudada y los intereses acumulados hasta la fecha del pago efectivo.

Los intereses serán capitalizados semestralmente al tres por ciento (3%) mensual.

La FIDUCIARIA podrá reclamar el pago o cumplimiento en mora o optar por intimar al FIDUCIANTE MOROSO a que en un plazo no inferior a diez (10) días, contados desde la fecha de recepción de la intimación, cumpla con los aportes adeudados, más los intereses correspondientes y/o con las obligaciones incumplidas.

La resolución del contrato será producida a través de la manifestación de voluntad de la FIDUCIARIA, comunicando al FIDUCIANTE y su CESIONARIO (si fuere el caso) y valer la exclusión del FIDUCIANTE MOROSO y del BENEFICIARIO CESIONARIO de sus derechos (si existiere).

MULTAS:

El FIDUCIANTE y en su caso el BENEFICIARIO CESIONARIO EXCLUIDO, perderán beneficio del FONDO FIDUCIARIO hasta un importe del cuarenta por ciento (40%) del total de las sumas comprometidas y que hubieren estado a su cargo para hacer frente al costo total final, que será denominado MULTA.

La MULTA será calculada una vez finalizado el otorgamiento de la totalidad de las escrituras traslativas de dominio que deba efectuar la FIDUCIARIA a favor de los BENEFICIARIOS en conformidad al CONTRATO. Sin posibilidad para el FIDUCIANTE y/o en su caso para el BENEFICIARIO CESIONARIO EXCLUIDO para formular reclamo sobre el particular previo a ese momento.

Del importe de la MULTA, la FIDUCIARIA tendrá derecho a percibir la cantidad equivalente a cuarenta mil pesos (\$40.000), en compensación por la gestión de cobranza, exclusión de los morosos llamados a licitación de su parte y todo otro concepto.

Si las sumas abonadas por el incumplidor al día de la fecha de su exclusión superan el valor nominal, sin actualizaciones o variaciones, el importe a la MULTA, la FIDUCIARIA le reintegrará al FIDUCIANTE y/o en su caso al BENEFICIARIO CESIONARIO EXCLUIDO, las sumas remanentes dentro de los treinta (30) días contados desde la fecha de la finalización del otorgamiento de la totalidad de las escrituraciones traslativas de dominio que deba efectuar la FIDUCIARIA a favor de los BENEFICIARIO conforme a lo previsto en el CONTRATO.

REEMPLAZO DEL FIDUCIANTE EXCLUIDO:

En caso de una resolución o exclusión del FIDUCIANTE MOROSO y por ende su BENEFICIARIO CESIONARIO, la FIDUCIARIA convocará un ASAMBLEA EXTRAORDINARIA de los restantes FIDUCIANTES, a celebrarse dentro de los treinta (30) días posteriores a la notificación de la resolución y exclusión, con el fin de llevar a cabo en ese acto una licitación (subasta) entre los restantes FIDUCIANTES que asistieran para adjudicar al vencedor de la licitación la totalidad de la porción y de los derechos y obligaciones pertenecientes al FIDUCIANTE EXCLUIDO y por ende al BENEFICIARIO CESIONARIO si existiere y de esa manera, reemplazar al o los excluidos.

En la ASAMBLEA EXTRAORDINARIA se podrá entregar una oferta bajo sobre cerrado con base que determine la FIDUCIARIA. La convocatoria de la Asamblea podrá ser sustituida por la convocatoria de los FIDUCIANTES para una licitación privada.

El importe que resulte abonado como consecuencia de la adjudicación de la licitación integrará el FONDO FIDUCIARIO y en consecuencia será un beneficio de la totalidad de los BENEFICIARIOS. En caso de que el importe sea menor al que corresponda reintegrarse al EXCLUIDO, la diferencia será soportada por

los FIDUCIANTES a título personal, a cuyo pago en tiempo y forma quedan obligados en forma conjunta y solidaria, incluido el FIDUCIANTE SUSTITUTO DE EXCLUIDO.

Si fracasa la Licitación, la FIDUCIARIA procurará obtener dentro de los quince (15) días posteriores a la realización de la licitación mencionada, otro tercer FIDUCIANTE bajo los mismos términos para la licitación entre FIDUCIANTES.

Una vez vencido el plazo citado, sin que se haya obtenido un reemplazante, la FIDUCIARIA queda autorizada para tomar financiación externa para cubrir las obligaciones de aportes y contribuciones del FIDUCIANTE EXCLUIDO y en su caso si existiera, del BENEFICIARIO CESIONARIO EXCLUIDO. Quedaría facultada para convenir las condiciones del préstamo.

Vencido el plazo de sesenta (60) días desde que la FIDUCIARIA se encuentre autorizada para recurrir a financiación externa pero que no la haya obtenido, el FIDUCIANTE EXCLUIDO y/o en su caso del BENEFICIARIO CESIONARIO EXCLUIDO será automáticamente sustituido por la todos los restantes FIDUCIANTES quienes adquirieron en proporción a sus porcentajes y proporciones de contribución y aportes y de manera indivisible, la totalidad de los derechos y obligaciones correspondientes al o los excluidos quedando obligados los FIDUCIANTES.

DESTINO DE FONDOS:

Los importes que ingresen al FONDO FIDUCIARIO en concepto de INTERESES y/o MULTA conformarán un fondo de reserva especial destinado a afrontar los eventuales incumplimientos de FIDUCIANTES MOROSOS durante la vigencia del FIDEICOMISO.

Una vez finalizado el FIDEICOMISO, el remanente de los fondos será distribuido proporcionalmente entre los BENEFICIARIOS. Los FIDUCIANTES tendrán todas las obligaciones y responsabilidades que resulten de las restantes disposiciones del contrato y/o las impuestas por la normativa vigente y/o las emergentes de las finalidades del FIDEICOMISO y esta contratación.

FALLECIMIENTO DE FIDUCIANTE:

En caso del fallecimiento o interdicción del FIDUCIANTE, sus sucesores o curadores deberán comunicar a la FIDUCIARIA, dentro de los treinta (30) días del fallecimiento o de la sentencia de interdicción, su opción por asumir el cumplimiento de las obligaciones emergentes del presente contrato, teniendo que acreditar su legitimidad para actuar.

Los sucesores o curadores del FIDUCIANTE deberán cumplir las obligaciones que se devenguen a partir de la muerte o interdicción, pero para poder ser reconocidos para el reemplazo del FIDUCIANTE y como BENEFICIARIOS, deberán aportar copia certificada notarialmente de la declaratoria de herederos o de la sentencia firme de la interdicción.

Si transcurre el plazo y los interesados cumplieran con la obligación impuesta, la FIDUCIARIA puede resolver el contrato comunicando dicha decisión, ajustándose la resolución a lo establecido.

CONCURSO PREVENTIVO/QUIEBRA:

En caso de concurso preventivo o quiebra del FIDUCIANTE, el FIDEICOMISO deberá cumplir su objeto o mandato que es la realización del proyecto. Una vez notificado, el FIDEICOMISO deberá terminar la unidad con el aporte del resto de los FIDUCIANTES y deberá sustituir al FIDUCIANTE CONCURSADO o dejar la UNIDAD en el estado en que se encuentra, esto, a criterio y decisión de la FIDUCIARIA.

DERECHOS DE LOS FIDUCIANTES:

ADJUDICACIÓN:

Los FIDUCIANTES, en su carácter de BENEFICIARIOS, adquieren el derecho a la adjudicación y transferencia dominial de la UNIDAD FUNCIONAL y/o COMPLEMENTARIA conforme corresponde a cada uno.

CESIÓN DE DERECHOS:

Cesión de los Fiduciantes Originarios:

Los FIDUCIANTES ORIGINARIOS podrán ceder libremente su carácter de FIDUCIANTE BENEFICIARIO, derecho de adjudicación y transferencia dominial de la UNIDAD FUNCIONAL y/o COMPLEMENTARIA que le corresponda a favor de uno o más terceros que asumirán el rol de FIDUCIANTE BENEFICIARIO con todos los derechos y obligaciones que eso implica.

Previamente debería haber una conformidad escrita por la FIDUCIARIA. El FIDUCIANTE ORIGINARIO no es solidariamente responsable con el CESIONARIO por las obligaciones que emergen del contrato a menos pacto en contrario.

Cesión de los Fiduciantes Posteriores:

Si los CESIONARIOS o los que en el futuro cedan sus derechos, obligaciones, y adjudicación de la Unidad, continuarán frente a la FIDUCIARIA como responsables solidarios por cumplimiento de todas las obligaciones impuestas en el contrato hasta el pago de cuotas correspondientes; excepto que haya un acuerdo en contrario pactado explícitamente con la FIDUCIARIA.

El FIDUCIANTE BENEFICIARIO posterior que quiera transferir sus derechos deberá comunicar fehacientemente a la FIDUCIARIA los datos de las personas a las que propone como cesionarios, acompañando la información y antecedentes que requiera la FIDUCIARIA. El FIDUCIANTE deberá encontrarse al día en el cumplimiento de todas las obligaciones y responsabilidades e impuestos que le correspondan a su cargo.

Los CESIONARIOS, desde el acto de la cesión asumirán el rol de deudores de todas las obligaciones y responsabilidades del FIDUCIANTE CEDENTE, así como las obligaciones impositivas correspondientes desde la fecha de la firma de la cesión hasta la finalización del contrato.

Para que sean válidas, todas las cesiones de derechos y/o declaraciones de comitentes, deberán contar con el conocimiento y aprobación escrita de la FIDUCIARIA.

Para asegurar que la cesión se otorgue con las formalidades legales correspondientes, toda la documentación para la celebración del acto estará a cargo del ESTUDIO JURÍDICO designado por la FIDUCIARIA y las partes intervinientes quedarán a cargo de los gastos y honorarios correspondientes de dicho ESTUDIO JURÍDICO.

La FIDUCIARIA no forma parte del acuerdo de cesión entre las partes ni del valor al cual se arrije, no es responsable de los acuerdos alcanzados, ni de las deudas, ni formas de pagos que acuerden las partes al momento de la cesión. En caso de no aclarar quién paga las deudas o impuestos correspondientes en la cesión, quedarán a cargo del CESIONARIO.

LIMITACIONES A LAS ACCIONES DISPONIBLES DE LOS FIDUCIANTES:

Ningún FIDUCIANTE tendrá derecho a incoar una acción o proceso contra la FIDUCIARIA, ni contra terceros, ni a la designación de un síndico, interventor, veedor, custodio u otro funcionario similar ni a cualquier otro recurso, a menos que:

1. Haya MAYORÍA EXTRAORDINARIA DE FIDUCIANTES que solicitaron por escrito a la FIDUCIARIA iniciar acción o procedimiento en calidad de FIDUCIARIO y ofrecido a la FIDUCIARIA indemnidad que a criterio de ésta, pudiera solicitar en relación con los costos, gastos, y responsabilidades a ser incurridos en tal sentido.
2. Que la Fiduciaria no hubiera iniciado acción o procedimiento dentro de un plazo de sesenta (60) días hábiles luego de recibida la notificación, solicitud y oferta de indemnización de modo fehaciente.

Ningún FIDUCIANTE tendrá derecho a afectar, perturbar o perjudicar los derechos de otro FIDUCIANTE o a obtener o intentar obtener prioridad o preferencia respecto de otro FIDUCIANTE o hacer valer cualquier

derecho en virtud del presente contrato y de forma benéfica y proporcional para todos los FIDUCIANTES.

Un FIDUCIANTE no puede requerir a la FIDUCIARIA que adopte o se abstenga de adoptar medidas respecto del PATRIMONIO FIDUCIARIO.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:

La FIDUCIARIA dentro del marco de facultades como titular y administradora del PATRIMONIO FIDUCIARIO, deberá actuar dentro de las pautas señaladas en el CONTRATO y en el cumplimiento de los objetivos y finalidades establecidos en el mismo. Tendrá que cumplir con sus obligaciones contractuales y hacer uso de sus facultades de acuerdo con la confianza depositada en sus actos los FIDUCIANTES.

Los FIDUCIANTES le reconocen amplias facultades y derechos para administrar, desarrollar, llevar adelante, concretar, terminar y realizar el emprendimiento inmobiliario que constituye la finalidad del FIDEICOMISO. La FIDUCIARIA tiene la facultad de contratar con cargo al PATRIMONIO FIDUCIARIO, los servicios legales, contables y/o de cualquier otro profesional, siempre que se encuentre comprometida la concreción y cumplimiento del contrato.

Entre las facultades, atribuciones y/u obligaciones de la FIDUCIARIA se destacan las siguientes:

1. La FIDUCIARIA tendrá a cargo la organización, gerenciamiento y administración del emprendimiento inmobiliario y del PATRIMONIO FIDUCIARIO, recaudando de los FIDUCIANTES los fondos comprometidos a fin de destinarlos al pago de los gastos, en que deba incurrir para la construcción del EDIFICIO y realización de los otros actos correspondientes a las finalidades del FIDEICOMISO, previsto en el CONTRATO. Siempre que sea estimado conveniente y/o necesario por la FIDUCIARIA.
2. La FIDUCIARIA deberá mantener el PATRIMONIO FIDUCIARIO separado del resto de sus activos. El PATRIMONIO FIDUCIARIO será un patrimonio separado del de los FIDUCIANTES y del de la FIDUCIARIA. Los FIDUCIANTES mantendrán indemne a la FIDUCIARIA frente a cualquier reclamo, demanda y/o sanción que pueda llegar a experimentar, incluyendo indemnidad en los gastos, costos y costas que debía afrontar para su defensa.
3. La FIDUCIARIA se obliga a llevar a cabo todas las obras y trabajos programados de acuerdo al ANTEPROYECTO DE ARQUITECTURA que integra el contrato. Estas obras y trabajos previstos pueden ser modificados y/o ampliados cuando la FIDUCIARIA considere que tales modificaciones sean necesarias y/o convenientes a las finalidades del FIDEICOMISO, sin que se altere sustancialmente el emprendimiento inmobiliario proyectado. La FIDUCIARIA contará con asistencia técnica del ESTUDIO DE ARQUITECTURA.
4. La FIDUCIARIA utilizando el criterio de "buen hombre de negocios" seleccionará libremente las personas físicas y/o jurídicas correspondientes para los trabajos, obras, servicios, suministros, provisiones y demás tareas. La documentación vinculada a dichas contrataciones deberá quedar debidamente archivada en el domicilio de la FIDUCIARIA y podrá ser auditada por el AUDITOR DEL CONTRATO.
5. Las sumas que integran el FONDO FIDUCIARIO, excepto los fondos necesarios para construir y reponer periódicamente una "caja chica" de pesos quinientos mil (\$500.000), serán depositados por la Fiduciaria en una cuenta corriente bancaria. Los fondos depositados solamente podrán ser extraídos mediante cheques emitidos conforme la regulación vigente, librados para satisfacer pagos de compromisos, gastos, costos, erogaciones e impuestos asumidos con motivo del FIDEICOMISO y/o para reponer el saldo de la citada "caja chica". También se considerarán válidos los fondos que se paguen en las oficinas de la FIDUCIARIA, teniendo esta que emitir un recibo por los fondos recibidos que podrán ser utilizados para el pago de las obligaciones que tenga que afrontar el Fideicomiso.
6. La FIDUCIARIA puede gravar el Inmueble y todo lo construido, con Derecho Real de Hipoteca por Saldo de Previo y/o a Favor de un Tercero y/o Cesión de Créditos en Garantía, con el objeto de financiar la construcción del emprendimiento inmobiliario y/o cumplir con otra obligación, teniendo que cancelar dichos gravámenes, al momento de la realización de la escritura de la adjudicación de cada unidad funcional y/o complementaria.
7. Cuando finalicen las obras y los otros trabajos correspondientes, obtenidas las aprobaciones y registraciones pertinentes, y afectado el Inmueble y su EDIFICIO a Propiedad Horizontal, conforme lo determine la FIDUCIARIA, ésta deberá transmitir a los BENEFICIARIOS el dominio de la respectiva Unidad Funcional y, en su caso, de la respectiva Unidad Complementaria que a

- cada uno de los BENEFICIARIOS corresponda.
8. Tiempo razonable y orden de escrituración serán definidos por la FIDUCIARIA. Queda a cargo de los BENEFICIARIOS la totalidad de los gastos, tasas, impuestos, honorarios y demás conceptos o rubros que ocasione u origen la escritura de adjudicación, como así también el Reglamento de Propiedad Horizontal en la parte proporcional que a cada uno corresponda, como el aporte proporcional que se establezca como Fondo de Reserva en caso de corresponder.
 9. El dominio de las Unidades se transmitirá con las restricciones, limitaciones, notas y/o servidumbres que resulten de las normas y disposiciones aplicables, de los planos del EDIFICIO, del Reglamento de Propiedad y Administración, de las tramitaciones en los expedientes respectivos y/o que eventualmente determina la FIDUCIARIA como necesarias y/o convenientes para el funcionamiento del EDIFICIO y/o su desarrollo.
 10. La FIDUCIARIA tiene la facultad de entregar la posesión de la Unidad Funcional y en su caso, de la Unidad Complementaria que le corresponda a cada uno de los BENEFICIARIO, una vez que las obras y trabajos de construcción proyectados se encuentren en un estado de avance tal, que a criterio de la FIDUCIARIA, el ejercicio de la posesión por los BENEFICIARIOS no afecte la normal terminación de dichas obras y trabajos y por ende, del Edificio.
 11. La FIDUCIARIA le comunicará al BENEFICIARIO el día en que le otorgará la posesión de su respectiva Unidad Funcional y en su caso, de la Unidad Complementaria, aún cuando existan detalles de terminación pendientes, pero que no afecten el uso y goce pacífico de la o las Unidades de que se trate. Los BENEFICIARIOS una vez citados no podrán oponerse a ello por falta de terminación de detalles generales en el EDIFICIO, ni cualquier otro motivo que no afecte el uso y goce pacífico de sus Unidades.
 12. Bajo criterio de los BENEFICIARIOS si se llegara a considerar que hay imperfecciones, o cualquier otra objeción sobre la ejecución y terminación de sus Unidades, deben hacerlo constar en el "Acta de Posesión", a suscribirse al momento de la entrega, pero eso es un motivo para que el BENEFICIARIO niegue recibir posesión de su Unidad.
 13. El FIDUCIANTE BENEFICIARIO queda a cargo de los gastos, impuestos, tasas, contribuciones y honorarios que correspondan al acto de la entrega de la posesión.
 14. A partir de la fecha fijada para la recepción de la posesión, el o los BENEFICIARIOS, hayan o no tomado posesión de la Unidad Complementaria, los conceptos de expensas comunes que se devenguen, impuestos, tasas, contribuciones, servicios y demás quedarán a cargo del FIDEICOMISO con los Fondos Fiduciarios.
 15. Los BENEFICIARIOS citados deberán contribuir al momento de tomar posesión de sus Unidades, con los gastos de equipamiento y decoración de las áreas comunes del EDIFICIO, conforme los porcentajes y proporción que les corresponda a las Unidades, conforme el Plano de Mensura y División en Propiedad Horizontal, o en su propio proyecto de no estar registrado en el mismo.
 16. El FIDUCIANTE deberá abonar los gastos correspondientes a la posesión y escritura de adjudicación o traslativa de dominio. La FIDUCIARIA cobrará los gastos de administración y documentación pesos cuarenta mil (\$40.000) por unidad funcional, y pesos veinte mil (\$20.000) por espacio guardacoches y en la escrituración pesos cuarenta mil (\$40.000), y finalmente, pesos veinte mil (\$20.000), ajustados por el índice CAC (Camara Argentina de la Construcción) y/o suplemento arquitectura clarín "viviendas en altura".
 17. Facultades: La FIDUCIARIA podrá intervenir en todo lo relacionado al FIDEICOMISO, o cualquiera de los bienes que lo integran ante cualquier tribunal judicial, arbitral o administrativo pudiendo interponer cualquier defensa, peticiones y solicitudes en cualquier juicio, acción o procedimiento iniciado contra el PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, y conferir poderes generales o especiales y revocarlos o ejecutar actos enumerados.
 18. La FIDUCIARIA se reserva la facultad de designar la inmobiliaria que se encargará de la venta de las Unidades Funcionales.
 19. La FIDUCIARIA o quien ella designe ejercerá la administración del edificio por un plazo de 2 años contados desde la última adjudicación y/ venta. La FIDUCIARIA prescindirá del consentimiento de los FIDUCIANTES ORIGINARIOS, sus Sucesores Universales o Particulares, sus Cesionarios y de los BENEFICIARIOS.
 20. FIDUCIARIA y FIDUCIANTES ORIGINARIOS, se reservan el derecho de modificar la cantidad de pisos a construir, transformar partes comunes en propias y/o complementarias; eventualmente se transformarán en palieres, pasillos y terrazas en partes propias de dominio exclusivo que incluye la vivienda y demás áreas destinadas a la portería y personal auxiliar; y unificar unidades mediante sistemas de dúplex o similares, comunicados mediante escaleras internas.
 21. Todas modificaciones introducidas por la FIDUCIARIA, que no afecten a las Unidades Funcionales ya adjudicadas en sí mismas, no facultarán al FIDUCIANTE, BENEFICIARIO,

4

- ADJUDICATARIO y/o COMPRADOR a reclamar la resolución o rescisión contractual, el ajuste del precio, ni peticionar cualquier otra pretensión resolutoria o compensatoria o indemnizatoria.
22. La FIDUCIARIA puede habilitar comercialización de las Unidades Funcionales y/o Complementarias a través de cuotas y de esa manera que varios Fiduciantes puedan adquirir los derechos de adjudicación en comunidad de bienes, o una misma unidad en condominio, las regulaciones de la forma queda establecidas en cada cesión.
 23. La FIDUCIARIA percibirá una retribución por su gestión y actuación. Tal retribución incluye el pago de los honorarios de gerenciamiento administrativo del emprendimiento inmobiliario.
 24. Los pagos se llevarán a cabo mediante depósito en la cuenta bancaria propia de la FIDUCIARIA que abrirá en una institución bancaria de plaza u en las oficinas de la FIDUCIARIA en donde ella disponga.
 25. La FIDUCIARIA a su criterio puede optar por cualquier otro medio de pago y cobranza que le resulte legalmente admitido.
 26. La retribución puede ser percibida por la FIDUCIARIA del FONDO FIDUCIARIO y con un carácter prioritario a cualquier costo, gasto y erogación, excepto impuestos que correspondan al FIDEICOMISO, por lo tanto los FIDUCIANTES garantizan y obligan solidariamente al pago de la misma.
 27. La retribución no abarca ni comprende los gastos administrativos de la FIDUCIARIA. Los GASTOS ADMINISTRATIVOS son considerados todos aquellos gastos razonables o cargas que genere la ejecución del FIDEICOMISO y la actividad de la FIDUCIARIA.
 28. Los FIDUCIANTES renuncian de forma total y definitiva a reclamar a la FIDUCIARIA indemnización y/o compensación como consecuencia de cualquier pérdida y/o reclamo relacionado con el ejercicio por parte de la FIDUCIARIA.

RENUNCIA, REMOCIÓN CESACIÓN Y DESIGNACIÓN DE LA FIDUCIARIA SUCESORA:

1. La FIDUCIARIA podrá sin necesidad de causa, en cualquier momento, notificando por escrito a los FIDUCIANTES con anticipación de treinta días (30 días), renunciar y de esa manera quedar liberado de sus responsabilidades.
2. La FIDUCIARIA cesará como tal si hay una decisión unánime de FIDUCIANTES basada por incumplimiento de obligaciones, que sea debidamente notificada y se establezca en un plazo de treinta días (30 días) para rendir cuentas y presentar su descargo.
3. Que sea una remoción por justa causa resuelta por LAUDO ARBITRAL DEL TRIBUNAL ARBITRAL a instancia de cualquier FIDUCIANTE con citación de los restantes FIDUCIANTES.
4. El documento escrito que determine la aceptación del cargo por la FIDUCIARIA sucesora será suficiente para atribuirle los deberes, facultades y derechos inherentes al cargo, incluida la transferencia de la Propiedad Fiduciaria.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA:

Los FIDUCIANTES resuelven que el ESTUDIO DE ARQUITECTURA tendrá a cargo las siguientes actividades:

1. Confeción del Proyecto Ejecutivo de Arquitectura y coordinación de los Proyectos de Estructuras e Instalaciones del Edificio.
2. El Gerenciamiento Técnico y Dirección de la obra y del proyecto Edificio.
3. Comprende asistencia y asesoramiento técnico a la Fiduciaria en todo lo que concierne a la obra y desarrollo del proyecto.
4. Asesoramiento sobre el equipamiento de áreas comunes
5. Control de la interpretación por los contratistas de los planos y de la documentación técnica del proyecto de Arquitectura.
6. Desarrollar tareas como contratista.

Retribución por sus tareas:

1. En concepto de honorarios por Confeción del Proyecto Ejecutivo de Arquitectura y Coordinación de los Proyectos de Estructuras e Instalaciones del Edificio y por Gerenciamiento Técnico de Obra.
2. Todos los pagos se efectuarán en pesos y/o dólares estadounidenses billetes de acuerdo a la legislación vigente.

VICIOS:

1. Al no ser vendedora ni constructora del Edificio y las Unidades, la FIDUCIARIA no asume ni tendrá por vicios y/o defectos de construcción frente a los BENEFICIARIOS.
2. Contratistas, Proveedores, Profesionales y demás Terceros serán los que deban responder frente a los BENEFICIARIOS por el cumplimiento de garantías legales en el desarrollo de sus tareas.

FIDEICOMISO. VENCIMIENTO DEL PLAZO. PRÓRROGA. ESCRITURACIÓN. TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN.

PRÓRROGA: El vencimiento del presente opera una vez que se entregue la posesión y/o formalizada las escrituras de adjudicación y/o traslativas de dominio, contando con el plazo máximo que otorga el Código Civil y Comercial.

1. Si al momento del vencimiento del plazo máximo de vigencia del CONTRATO el objeto y finalidad del FIDEICOMISO no se encuentre cumplido dentro del periodo convenido la FIDUCIARIA puede establecer mediante un nuevo cronograma la prórroga del plazo de vigencia del contrato.
2. Si no se arribó a un acuerdo y el contrato se encuentra vencido, la FIDUCIARIA deberá entregar a los BENEFICIARIOS la posesión y el dominio del Inmueble y de su Edificio a Propiedad Horizontal, en el estado en que se encuentren.
3. Cuando el inmueble se someta a Propiedad Horizontal, se realizará una escritura constitutiva de dominio en base a títulos perfectos y ante un escribano designado por la FIDUCIARIA, en un lugar, día y horario, indicado asimismo por la FIDUCIARIA.
4. Ante la no presentación de un FIDUCIANTE, a la convocatoria del Escribano actuante, se realizará una segunda citación en la que se establezca que la ausencia generará el traslado al FIDUCIANTE citado, de todos los gastos administrativos y/u operatorios que impliquen el mantenimiento de la vigencia del FIDEICOMISO por su reticencia. Se le aplicarán INTERESES MORATORIOS respecto de las deudas que tenga con el FIDEICOMISO, además de un interés punitivo del 1% diario acumulativo, en el que quedará como único obligado responsable por todo el contrato, de todo impuesto, gasto, o contribución vigente o que se origine en el futuro y que gravamen el mencionado CONTRATO DE FIDEICOMISO.

OTORGAMIENTO DE PODER:

Para facilitar la comparecencia de los BENEFICIARIOS a la escritura de adjudicación y transferencia de dominio de las Unidades, se obligan a otorgar el poder irrevocable a favor de la FIDUCIARIA y/o de quienes esta indique, para escriturar las Unidades a nombre de aquellos. De esa manera, el escribano realizará el poder que le permita a la FIDUCIARIA actuar en nombre y representación del FIDUCIANTE para recibir posesión y/o la escritura de adjudicación de dominio.

LIQUIDACIÓN:

Una vez finalizado el objeto del Contrato, y la finalidad del FIDEICOMISO se considerara cumplido y la FIDUCIARIA procederá al cierre del mismo.

En caso de que la FIDUCIARIA lo considere pertinente, llevará a cabo la liquidación final del FIDEICOMISO, a través del AUDITOR DEL CONTRATO, y así realizar los activos remanentes y procediendo a cancelar las deudas que pudieren quedar.

Si quedaran activos remanentes en el PATRIMONIO FIDUCIARIO, serán distribuidos entre los BENEFICIARIOS de acuerdo a su participación en el costo total del emprendimiento.

RESOLUCIONES DE LOS FIDUCIANTES - ASAMBLEAS - CONSENTIMIENTO:

ASAMBLEA ORDINARIA: Las Asambleas Ordinarias de los FIDUCIANTES serán convocadas por la FIDUCIARIA cuando deba adoptarse una decisión por los FIDUCIANTES que no corresponda a la Asamblea Extraordinaria.

Los FIDUCIANTES deberán representar el cincuenta y uno por ciento (51 %) de participación en el costo total del emprendimiento. Las decisiones deben adoptarse por MAYORÍA ORDINARIA DE FIDUCIANTES.

Las Asambleas Extraordinarias serán las que según el contrato corresponda resolver por una MAYORÍA EXTRAORDINARIA DE FIDUCIANTES, tales como: (i) en caso de una resolución o exclusión del FIDUCIANTE MOROSO y por ende su BENEFICIARIO CESIONARIO, la FIDUCIARIA convocará un ASAMBLEA EXTRAORDINARIA de los restantes FIDUCIANTES, a celebrarse dentro de los treinta (30) días posteriores a la notificación de la resolución y exclusión, con el fin de llevar a cabo en ese acto una licitación (subasta) entre los restantes FIDUCIANTES que asistieran para adjudicar al vencedor de la licitación la totalidad de la porción y de los derechos y obligaciones pertenecientes al FIDUCIANTE EXCLUIDO y por ende al BENEFICIARIO CESIONARIO si existiere y de esa manera, reemplazar al o los excluidos; y (ii) que la MAYORÍA EXTRAORDINARIA DE FIDUCIANTES soliciten por escrito a la FIDUCIARIA iniciar acción o procedimiento contra terceros, la designación de un síndico, interventor, veedor, custodio u otro funcionario similar (o cualquier otro recurso) en calidad de FIDUCIARIO.

DISPOSICIONES COMUNES A LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS:

Las Asambleas serán convocadas por la FIDUCIARIA a su propia iniciativa o cuando lo solicite un número de FIDUCIANTES que representen como mínimo, el cincuenta y un por ciento (51%) de participación en el costo total del emprendimiento.

EJERCICIO ECONÓMICO:

Se establece el cierre del ejercicio económico del FIDEICOMISO el treinta y uno de Diciembre de cada año.

RENDICIÓN DE CUENTAS:

Cuando la FIDUCIARIA lo considere necesario preparar la información denominada como "Información Periódica". Implica un informe comunicando el estado de desarrollo del emprendimiento inmobiliario, y cualquier información que la FIDUCIARIA considere oportuna y/o de valor para el seguimiento del FIDEICOMISO.

La FIDUCIARIA no emitirá un informe económico detallado, sino que presentará el avance de obras mediante fotos e informará a los FIDUCIANTES si hay o no a la fecha desvíos sobre el cronograma de obra programado.

ANUALMENTE: Al cierre del ejercicio económico, los estados contables del ejercicio económico, auditados, denominados "Estados Contables Anuales Auditados" serán informados a los FIDUCIANTES.

ESCRIBANÍA INTERVINIENTE:

Los escribanos serán designados por la FIDUCIARIA y podrá optar por continuar con la escribanía designada o sustituirla por otra en función de las consideraciones que la FIDUCIARIA considere pertinentes.

El escribano designado es la escribana Karina Vanesa Salierno y será quien efectúe las siguientes tareas:

1. Otorgará la escritura de compra del inmueble a favor de la FIDUCIARIA en los términos del CONTRATO
2. Actuará en calidad de depositario y custodio hasta la finalización del FIDEICOMISO del CONTRATO y sus ANEXOS.
3. Otorgarán las escrituras de afectación del Inmueble a Propiedad Horizontal y la Inscripción del Reglamento de Propiedad Horizontal
4. Otorgará los Poderes mencionados en el Contrato

AGENTE INMOBILIARIO:

Será determinado por la FIDUCIARIA

DENOMINACIÓN MUNICIPAL:

A los efectos de la registración ante organismos competentes para las Unidades Funcionales, podrán ser viviendas, apto profesional, estudio y agencia comercial o cualquier otro cuyo uso esté habilitado por el organismo municipal correspondiente.

La FIDUCIARIA se encargará de la redacción del Reglamento De Propiedad Horizontal y se indicará como uso permitido en el reglamento de la propiedad para que las unidades funcionales sean utilizadas como viviendas, aptos profesionales, estudios, locales comerciales, garaje, y otros habilitados por el código correspondiente al proyecto.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES:

Los propietarios de cada sector tendrán facultades para ejercer los derechos y contraer las obligaciones emergentes que le sean propias de acuerdo a ese Reglamento, aun cuando los sectores en conjunto le apliquen todas las leyes y disposiciones reglamentarias comunes al régimen de propiedad horizontal.

Las Unidades no podrán ser destinadas a ninguna tarea que afecte de cualquier forma, la decencia del edificio y/o cuya realización resulten contrarias a la moralidad, buen nombre y categoría del mismo.

Se deberá incluir en el reglamento que los destinos de las Unidades Funcionales podrán ser modificados por los titulares de dominio sin necesidad de solicitar el consentimiento del resto de los titulares integrantes del consorcio de propietarios.

Las Unidades Funcionales uno y dos podrán ser indistintamente cocheras/garaje, local comercial, vivienda o usos profesionales, siempre y cuando estén permitidos por usos habilitados para la zona donde se realizará el emprendimiento.

EXPENSAS DEL EDIFICIO:

Las Unidades Funcionales y/o Complementarias y los espacios guardacoches pagarán en proporción al porcentaje que les corresponda según el plano de subdivisión que oportunamente se apruebe y/o el cálculo preliminar de acuerdo a la proporción indicada en el listado de Unidades Funcionales y/o Complementarias y desde la notificación de la FIDUCIARIA sobre la aptitud de los inmuebles de ser entregados en posesión a cada uno de los FIDUCIANTES BENEFICIARIOS, los gastos de mantenimiento y comunes que se generen, a saber gastos de administración, impuestos tasas y contribuciones, reparaciones y conservaciones y obras nuevas, sueldos y cargas sociales del personal de portería, gastos de reconstrucción y otros que se originen por asuntos de intereses comunes correspondientes.

RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS:

En caso de alguna disputa acerca del presente CONTRATO sobre su existencia, validez, calificación, su interpretación, alcance o resolución será resuelta de la siguiente manera:

1. Por mediación oficial o privada acorde el procedimiento establecido por la Ley.
2. Si fracasa la mediación, será sometida a una resolución definitiva del Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires de acuerdo con la reglamentación vigente para el arbitraje de derecho.
3. En caso de querer obtener medidas cautelares, ejecutar el LAUDO ARBITRAL o en cualquier caso que se considere necesario recurrir a los tribunales judiciales estatales, bajo la hipótesis de que el TRIBUNAL ARBITRAL se declare incompetente, serán competentes los Tribunales Ordinarios que correspondan al lugar de emplazamiento del inmueble del proyecto, sea la Provincia de Buenos Aires o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

4

FLUJO DE FONDOS ESTIMADO

Huajo de caja FF ILLA	Abasco	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	TOTAL
Origenes de fondos																				
Compras de CF	6.434.421																			6.434.421
Fondos de Inversión	772.118																			772.118
Reintegrar Fondo Liquidar y Reserva																				
Beneficiarios Inversión pendientes																				
Financ. de UF																				
Total de Ingresos	7.206.439	27.414	16.058	14.360	13.304	12.082	10.427	9.707	8.184	6.531	5.545	4.463	3.429	2.031	1.229	560	534	226.960	500	125.299
Aplicaciones de fondos																				
Pagos por avance de obra	5.045	1.476	7.558	7.521	4.315	7.138	8.154	1.115	7.354	5.649	1.214	4.100	3.138	0.381	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
Reintegrar UF y reintegrar por aplicación de derechos	149.423	285.041	238.044	218.401	204.051	204.051	248.585	207.948	207.948	199.853	212.231	206.362	196.652	156.659						2.509.208
Constitución Fondo de Liquidar y Reserva	123.616																			3.178.011
Financ. de UF	209.413																			126.648
Gastos estructurales	4.600																			4.600
Free Chov	3.205																			3.205
Investaciones Inefectivas	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900
Actividad de Inversión	1.757	1.757	1.757	1.757	1.757	1.757	1.757	1.757	1.757	1.757	1.757	1.757	1.757	1.757	1.757	1.757	1.757	1.757	1.757	1.757
Reintegrar Contabiliz	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
Actividad de EEC																				
Gastos de Inversión	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Reintegrar Efectivo Crédito	44.748	1.849	7.717	1.411	1.404	7.391	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reintegrar Comarcas Liquidar																				79.931
Financ. de Inversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Inversión Inversión			710.696			128.686			128.686			128.686			328.686					79.911
Otros gastos			100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Reintegrar Reserva Protegida																				772.118
Pago de Inversión																				7.215.166
Total de Egresos	2.719.489	292.862	355.578	335.860	315.632	343.153	354.452	313.719	343.908	199.423	213.608	335.350	187.423	105.413	134.938	0.772	5.772	6.822.071	15.552.738	
Reintegrar Ingresos de Caja	3.185.756	332.278	393.531	411.246	342.108	373.058	404.025	394.313	334.321	383.114	412.458	439.832	459.596	460.394	183.729	5.232	0.236	101.352		
Saldo Disponible Inversión + CF																				
	3.486.756	3.211.529	3.372.007	3.460.761	3.418.432	3.083.314	3.041.369	3.036.639	3.002.135	3.109.821	2.996.569	3.048.736	3.066.130	3.045.736	3.117.006	3.064.791	3.011.557			0
Saldo Disponible																				
Fondo de Liquidar y Reserva	1.486.756	2.113.338	2.372.007	2.484.761	2.418.432	2.063.314	1.841.369	1.686.639	1.507.135	1.109.821	896.569	956.736	956.736	956.736	956.736	956.736	956.736			0
Fondo de Liquidar y Reserva	208.413	709.460	210.558	211.550	212.618	213.681	214.749	215.813	216.902	217.987	219.077	220.171	221.273	222.379	223.491	224.609	225.732	226.860		
Fondo de Liquidar y Reserva	17.434	36.658	16.360	13.304	12.082	10.427	9.707	8.184	6.531	5.545	4.463	3.429	2.031	1.229	560	534	226.960			0

FLUJO DE FONDOS ILLA BELGRANO

Última actualización 03-Sep

Detalle Proyecto

Inversión	
Valor Inicial	USD 6.990.016
Fee Colocación	USD 126.696
Fondo Líquidez	USD 184.665
Gastos estructuración Fideicom.	USD 4.000
Fee CMV	USD 3.200
Fondo de Reserva	USD 23.753
Montó Valor Total	USD 6.434.321

Ingresos

Cantidad de m2	1903,13
Precio Inicial m2	\$3.200
Precio Final m2	\$4.200
Valor inicial inmueble	\$6.080.016
Renta protegida	8%
Beneficio final	31%
Renta mensual excedente	0,5%

Costos

Emisión	USD 4.000	Única vez
Fiduciarío	USD 3.500	
Gastos bancarios	USD 15	Mensual
Contabilidad-Adm-Ten	USD 400	Mensual
Auditoría ECCC	USD 500	Trimestral
Impuesto Débito-Crédito	0,60%	Mensual
Fine de colocación	1,50%	Única vez
Fee CNV	0,05%	Única vez
Fondo de Liquidez	3,00%	Única vez
Fee liquidación Fiduciario	1,00%	Única vez
Honorarios Corredor/abrador	0,50%	Única vez
Impuesto Ingresos Brutos	1,00%	Mensual

4

CRONOGRAMA DE PAGO DE SERVICIOS

Se proyectan dos escenarios. El “Escenario I” es el escenario base, donde tanto la construcción como la comercialización de las unidades funcionales se ejecutan en el plazo previsto de 18 meses y se realiza a un precio promedio de USD 4.200 el metro cuadrado. El “Escenario II”, en cambio, refleja un escenario optimista y presupone un precio de venta promedio de USD 4.620 el metro cuadrado, en el mismo plazo previsto de 18 meses. Por último, el “Escenario III” refleja un escenario pesimista en el cual se prevé una demora de 6 meses ya sea en la obra o venta a un valor de mercado de las Unidades Funcionales de USD 4.200 promedio por metro cuadrado, lo que implica un plazo total de 24 meses de vigencia del Fideicomiso.

Se aclara que las “Rentas” expuestas corresponden a los ingresos del Fideicomiso por la venta a un valor de mercado de unidades funcionales, siendo las mismas posteriormente distribuidas a la totalidad de los Beneficiarios conforme a los términos del Contrato Suplementario.

Escenario I		Escenario II		Escenario III	
Fecha	Renta U\$S	Fecha	Renta U\$S	Fecha	Renta U\$S
1/1/2026	\$128.686	1/1/2026	\$128.686	1/1/2026	\$128.686
1/4/2026	\$128.686	1/4/2026	\$128.686	1/4/2026	\$128.686
1/7/2026	\$128.686	1/7/2026	\$128.686	1/7/2026	\$128.686
1/10/2026	\$128.686	1/10/2026	\$128.686	1/10/2026	\$128.686
1/1/2027	\$128.686	1/1/2027	\$128.686	1/1/2027	\$128.686
1/4/2027	\$7.343.853	1/4/2027	\$8.123.184	1/4/2027	\$128.686
				1/10/2027	\$7.186.428

A los fines de la proyección del Cronograma del “Escenario I” del Fideicomiso, se han establecido los siguientes supuestos: (i) el precio de venta de las unidades funcionales será de USD 4.200 por metro cuadrado, basado en relevamientos técnicos llevados adelante por Serinco S.A.; (ii) se considera la adjudicación total de los Certificados de Participación, por un monto equivalente a USD 6.434.321 (Dólares Estadounidenses Seis Millones Cuatrocientos Treinta y Cuatro Mil Trescientos Veintiuno); (iii) la liquidación íntegra de los fondos provenientes de la venta de las unidades funcionales a favor de los tenedores de los referidos Certificados de Participación se efectuará en el mes 18, contando desde el inicio del proyecto; (iv) los saldos disponibles hasta su efectiva liquidación serán objeto de reinversión, devengando un rendimiento del 0,5% mensual; (v) se ha supuesto que el impuesto al débito y crédito bancario dejará de aplicarse a partir del mes 6 (sería 4 ahora), en línea con el compromiso asumido por el Gobierno Nacional en el marco del acuerdo celebrado con el Fondo Monetario Internacional, según el cual dicho tributo no regirá a partir de 2026; (vi) se ha considerado que la cotización del auditor técnico se encuentra expresada en pesos ajustados por IPC, mientras que el Flujo de Fondos se confecciona en dólares, por lo que, a los fines de la consistencia del modelo, se asume que la inflación (IPC) será equivalente a la tasa de depreciación del tipo de cambio (supuesto que afecta únicamente a este gasto); y (viii) respecto del impuesto sobre los Ingresos Brutos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se ha adoptado como supuesto una alícuota del 1%, sin perjuicio de que, en caso de corresponder su aplicación, la misma podría variar entre 1,5% y 3% o 4%, conforme la normativa vigente y la interpretación de las autoridades fiscales. Como resultado de tales supuestos la TIR anual estimada para el inversor es del 16.25%.

Escenario I	Mes 0	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
Flujo de Fondos Inicial	-6.434.321	0	0	229.686	0	0	128.686	0	0	128.686	0	0	128.686	0	0	128.686	0	0	229.686
TIR proyectada	16.25%																		
TIR anual	16.25%																		

Por su parte, en la proyección del Cronograma del “Escenario II”, se han establecido los siguientes supuestos: (i) el precio de venta de las unidades funcionales será de USD 4.620 por metro cuadrado, es decir, un 10% superior al precio del escenario base; (ii) se considera la adjudicación total de los Certificados de Participación, por un monto equivalente a USD 6.434.321 (Dólares Estadounidenses Seis Millones Cuatrocientos Treinta y Cuatro Mil Trescientos Veintiuno); (iii) la liquidación íntegra de los fondos provenientes de la venta de las unidades funcionales a favor de los tenedores de los referidos Certificados de Participación se efectuará en el mes 18, contando desde el inicio del proyecto; (iv) los saldos disponibles

4

hasta su efectiva liquidación serán objeto de reinversión, devengando un rendimiento del 0,5% mensual; (v) se ha supuesto que el impuesto al débito y crédito bancario dejará de aplicarse a partir del mes 6 (sería 4 ahora), en línea con el compromiso asumido por el Gobierno Nacional en el marco del acuerdo celebrado con el Fondo Monetario Internacional, según el cual dicho tributo no regirá a partir de 2026; (vii) se ha considerado que la cotización del auditor técnico se encuentra expresada en pesos ajustados por IPC, mientras que el Flujo de Fondos se confecciona en dólares, por lo que, a los fines de la consistencia del modelo, se asume que la inflación (IPC) será equivalente a la tasa de depreciación del tipo de cambio (supuesto que afecta únicamente a este gasto); y (viii) respecto del impuesto sobre los Ingresos Brutos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se ha adoptado como supuesto una alícuota del 1%, sin perjuicio de que, en caso de corresponder su aplicación, la misma podría variar entre 1,5% y 3% o 4%, conforme la normativa vigente y la interpretación de las autoridades fiscales. Como resultado de tales supuestos la TIR anual estimada para el inversor es del 23.97%.

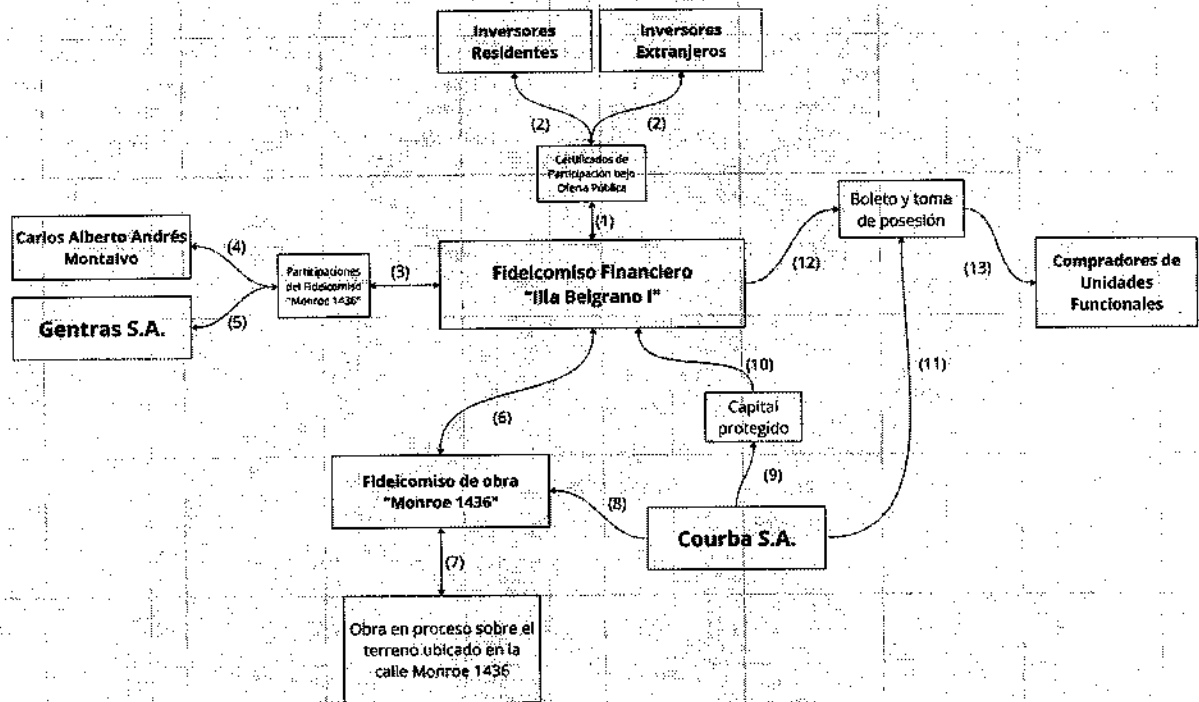
Escenario II	Mes 0	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
Flujo de fondos Inversor	-5.434.923	0	0	128.085	0	0	128.085	0	0	128.085	0	0	128.085	0	0	128.085	0	0	128.085
TIR anual	23.97%																		

Finalmente, en la proyección del Cronograma del "Escenario III" del Fideicomiso, se han establecido los siguientes supuestos: (i) el precio de venta de las unidades funcionales será de USD 4.200 por metro cuadrado, basado en relevamientos técnicos llevados adelante por Serinco S.A.; (ii) se considera la adjudicación total de los Certificados de Participación, por un monto equivalente a USD 6.434.321 (Dólares Estadounidenses Seis Millones Cuatrocientos Treinta y Cuatro Mil Trescientos Veintiuno); (iii) la liquidación íntegra de los fondos provenientes de la venta de las unidades funcionales a favor de los tenedores de los referidos Certificados de Participación se efectuará en el mes 24, contando desde el inicio del proyecto; (iv) los saldos disponibles hasta su efectiva liquidación serán objeto de reinversión, devengando un rendimiento del 0,5% mensual; (v) se ha supuesto que el impuesto al débito y crédito bancario dejará de aplicarse a partir del mes 6 (sería 4 ahora), en línea con el compromiso asumido por el Gobierno Nacional en el marco del acuerdo celebrado con el Fondo Monetario Internacional, según el cual dicho tributo no regirá a partir de 2026; (vii) se ha considerado que la cotización del auditor técnico se encuentra expresada en pesos ajustados por IPC, mientras que el Flujo de Fondos se confecciona en dólares, por lo que, a los fines de la consistencia del modelo, se asume que la inflación (IPC) será equivalente a la tasa de depreciación del tipo de cambio (supuesto que afecta únicamente a este gasto); y (viii) respecto del impuesto sobre los Ingresos Brutos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se ha adoptado como supuesto una alícuota del 1%, sin perjuicio de que, en caso de corresponder su aplicación, la misma podría variar entre 1,5% y 3% o 4%, conforme la normativa vigente y la interpretación de las autoridades fiscales. Como resultado de tales supuestos la TIR anual estimada para el inversor es del 11.95%.

Escenario III	Mes 0	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18
Flujo de fondos Inversor	-1.715.502	0	0	118.446	0	0	118.446	0	0	118.446	0	0	118.446	0	0	118.446	0	0	118.446
TIR anual	11.95%																		

Se deja expresa constancia de que los presentes Cronogramas ha sido confeccionado exclusivamente sobre la base de tales supuestos, cuya modificación, alteración o incumplimiento podrá generar resultados distintos a los aquí proyectados, sin que ello implique responsabilidad alguna del Fiduciario ni constituya garantía de rendimiento futuro.

ESQUEMA GRÁFICO DEL FIDEICOMISO



(1) El Fideicomiso Financiero Inmobiliario – Fondo de Inversión Directa "Illa Belgrano I" emite Certificados de Participación los cuales se venden durante el Período de Colocación a un valor de USD1 cada uno.

(2) Los inversores (residentes o extranjeros) adquieren los CP en la colocación primaria a un valor de USD1 cada uno o en el mercado ByMA y en el mercado A3, al precio que se establezca vía oferta y demanda. Por la tenencia de esos CP les corresponden las distribuciones de rendimientos de CP que el fideicomiso realice.

Estas distribuciones son de dos tipos:

a) Distribución en los meses 3, 6, 9, 12, 15 y 18 de un monto determinado bajo lo que denominamos "renta protegida", la cual equivale a una tasa nominal anual del 8% (ocho por ciento) - Tasa Nominal Anual - del monto de emisión.

b) Distribución a partir del mes 18 de la venta a un valor de mercado de las Unidades Funcionales (UF) del edificio Illa Belgrano constituidas como parte de los Bienes Fideicomitados.

(3) El Fideicomiso Financiero Inmobiliario – Fondo de Inversión Directa "Illa Belgrano I" adquiere a Gentras S.A. y Carlos Alberto Andrés Montalvo las posiciones contractuales de Fiduciante-Beneficiario del Fideicomiso de obra Monroe 1436 por un precio de USD 6.090.014 (Dólares Estadounidenses seis millones noventa mil catorce).

(4) Carlos Alberto Andrés Montalvo cede su posición contractual como beneficiario sobre el Fideicomiso Monroe 1436 al Fiduciario (estrictamente en carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero Inmobiliario – Fondo de Inversión Directa "Illa Belgrano I") por un precio de USD 2.014.956 (Dólares Estadounidenses dos millones catorce mil novecientos cincuenta y seis).

(5) Gentras S.A., fiduciante originario del Fideicomiso Monroe 1436, cede su posición contractual como Fiduciante-Beneficiario sobre el Fideicomiso Monroe 1436 al Fiduciario (estrictamente en carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero Inmobiliario – Fondo de Inversión Directa "Illa Belgrano I") por un precio de USD 4.075.058 (Dólares Estadounidenses cuatro millones setenta y cinco mil cincuenta y ocho).

- 6) El Fiduciario del Fideicomiso Financiero Inmobiliario – Fondo de Inversión Directa "Illa Belgrano I" se convierte en beneficiario del Fideicomiso Monroe 1436 y como tal comienza a financiar la construcción mediante el esquema de desembolsos definido en el Flujo de Fondos y acreditados por los certificados de avance de obra realizados por el Auditor del Fideicomiso Financiero Inmobiliario – Fondo de Inversión Directa "Illa Belgrano I". Al finalizar la obra, el Fideicomiso Monroe 1436 otorgará al Fideicomiso Financiero Inmobiliario – Fondo de Inversión Directa "Illa Belgrano I" los boletos de compra-venta de las Unidades Funcionales correspondientes a su participación.
- 7) El Fideicomiso Monroe 1436 es el propietario del terreno de la calle Monroe 1436 y toda inversión en desarrollo realizada hasta la fecha en sobre el mismo. En contraprestación, una vez finalizada la obra, se le otorgará al Fideicomiso Financiero el boleto de compra-venta de las unidades funcionales correspondientes a su participación para la comercialización de las mismas.
- 8) Courba oficia como fiduciario del Fideicomiso Monroe 1436 y tiene como responsabilidad su administración y el correcto desarrollo de la obra en construcción para la posterior adjudicación de las Unidades Funcionales a los beneficiarios del Fideicomiso Monroe 1436, dentro de los cuales se encuentra el Fideicomiso Financiero Inmobiliario – Fondo de Inversión Directa "Illa Belgrano I".
- 9) Courba le otorgará a CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. un capital equivalente al 12% del monto total de la colocación a fin de que el mismo constituya un fondo que será destinado a la distribución de los rendimientos trimestrales a los tenedores de Certificados de Participación. Dicha contribución será una deuda del Fideicomiso Financiero, la cual será repagada con el producido de la venta de las Unidades Funcionales.
- 10) CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. constituye un fondo líquido de capital en dominio del Fideicomiso Financiero Inmobiliario – Fondo de Inversión Directa "Illa Belgrano I" por un capital equivalente al 12% del monto total de la colocación el cual será utilizado para la distribución de los rendimientos trimestrales a los tenedores de Certificados de Participación.
- 11) El fondo líquido de capital protegido en dominio del Fideicomiso Financiero Inmobiliario – Fondo de Inversión Directa "Illa Belgrano I" será utilizado para abonar los rendimientos de CP a los inversores en los meses 3, 6, 9, 12, 15 y 18. Sólo podrá ser invertido en las Inversiones Autorizadas definidas en el Suplemento.
- 12) Courba se ocupará de la comercialización de las Unidades Funcionales adjudicadas al Fideicomiso Financiero Inmobiliario – Fondo de Inversión Directa "Illa Belgrano I".
- 13) El Fideicomiso Financiero Inmobiliario – Fondo de Inversión Directa "Illa Belgrano I", a través del Comercializador, Courba, venderá las Unidades Funcionales a los compradores finales y distribuirá, luego de cubrir sus gastos, el saldo restante en forma de rendimientos a los tenedores de Certificados de Participación.
- 14) Los compradores de las Unidades Funcionales las adquirirán al Fideicomiso Financiero Inmobiliario – Fondo de Inversión Directa "Illa Belgrano I" al precio de mercado que el fiduciario del mismo determine como válido en el momento de la operación. Se proyecta según el relevamiento de precios realizado previo a la emisión de los Certificados de Participación que la venta se realizará a un precio equivalente por metro cuadrado de USD 4.200.

PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN

El Fiduciario ha designado como Colocador de los Certificados de Participación a Longo Elia Bursátil S.A., con domicilio en Arias 1639, Piso 10° Departamento "A", Ciudad Autónoma de Buenos Aires (el "Colocador") y, ha designado como Co-Colocador de los Certificados de Participación a DMA Broker S.A. con domicilio en Jujuy 1983, Piso 2°, Oficina 3°, Rosario, Provincia de Santa Fe, y a aquellos agentes registrados ante la CNV que celebren convenios a tal efecto con el Colocador (junto con el Colocador, los "Co-Colocadores"), quienes tendrán a su cargo junto con, y/o agentes habilitados en el país, la colocación de los Certificados de Participación. A dichos fines, los Co-Colocadores celebrarán con anterioridad al comienzo del Período de Colocación un contrato de colocación con el Fiduciario.

El contrato de colocación establecerá, *inter alia*, disposiciones relativas a (i) la forma de colocación de los Certificados de Participación, la cual será en un todo de acuerdo a las disposiciones contenidas en la LMC y las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), el sistema informático de colocación "SIOPEL" de A3 Mercados aprobado por la CNV, de conformidad a lo que se indica en el presente Suplemento, (ii) la renuncia o revocación de la designación de los Co-Colocadores y la designación de colocadores adicionales o distintos en caso de corresponder, y (iii) la comisión de los Co-Colocadores, quienes como contraprestación por sus servicios tendrán derecho a percibir, en forma conjunta y no individual, una comisión equivalente al 2% sobre el total de los Certificados de Participación colocados mediante oferta pública y será distribuida en partes iguales entre los Co-Colocadores.

Los Certificados de Participación serán ofrecidos y colocados mediante oferta pública por los Co-Colocadores en la República Argentina, conforme con los términos de la LMC, el Capítulo IV del Título VI de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.) de la CNV, el Prospecto de Programa y el presente Suplemento, por medio del sistema informático de colocación denominado SIOPEL de propiedad de, y operado por, A3 Mercados (el "Sistema Siopel"). Por lo expuesto, aquellos inversores interesados que quieran suscribir Valores Fiduciarios deberán presentar sus correspondientes Ofertas en los términos descriptos más abajo, las cuales deberán ser ingresadas como ofertas por agentes de A3 Mercados (incluyendo, sin limitación, los Co-Colocadores) y/o agentes adherentes del mismo habilitados para operar a través del módulo de licitaciones del Sistema Siopel. La colocación de los Certificados de Participación será realizada a través de una subasta pública abierta por cantidades, es decir, mediante adhesión, con posibilidad de participación de todos los Inversores interesados (la "Subasta Pública"), que será llevada adelante por medio del Sistema Siopel de A3 Mercados. Por lo expuesto, aquellos inversores interesados que quieran suscribir Certificados de Participación deberán presentar sus correspondientes Solicitudes de Suscripción en los términos descriptos más abajo, las cuales deberán ser ingresadas a través del Sistema Siopel de A3 Mercados y la adjudicación se realizará mediante el sistema de subasta por cantidades de CPs ofertados, de conformidad con las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), el Prospecto de Programa y el presente Suplemento. Asimismo, copias del presente Suplemento de Prospecto, del Prospecto de Programa, y del presente Aviso de Suscripción podrán ser retiradas de las oficinas de los Co-Colocadores y del Fiduciario -indicadas en la contratapa del presente- los Días Hábiles en el horario de 10 a 16 horas, sin perjuicio de encontrarse disponibles en el micrositio de A3 Mercados (<https://marketdata.mae.com.ar/licitaciones/Todos>).

El Fiduciario deberá informar a los oferentes a través de un medio fehaciente de comunicación, el rechazo o no aceptación de las ofertas, exponiéndose los motivos que lo fundamentan (que podrán ser, entre otros, que se considera inconveniente el precio y por ende se declara desierta la licitación). La comunicación deberá ser cursada por el Fiduciario.

El Fiduciario, que podrá contar con el asesoramiento de los Co-Colocadores, podrá considerar desierta la licitación de la totalidad de los Valores Fiduciarios a emitirse en caso de ausencia de ofertas respecto de Valores Fiduciarios ofrecidos por un valor total inferior a USD 3.584.191 (Dólares Estadounidenses Tres Millones Quinientos Ochenta y Cuatro Mil Ciento Noventa y Uno). De declararse desierta la licitación de la totalidad de los Valores Fiduciarios a emitirse, (i) las respectivas Solicitudes de Suscripción quedarán automáticamente sin efecto, sin que tal circunstancia otorgue a los oferentes derecho a compensación ni indemnización alguna; (ii) se procederá a extinguir el Fideicomiso.

Se informa al público inversor que se ofrecerán un total de ofrecerán 6.434.321 Certificados de Participación, por un precio de USD 1 (Dólares estadounidenses Uno) por CP. El Monto Mínimo de Suscripción es USD 100.

La suscripción e integración de los Valores Fiduciarios podrá realizarse en efectivo en dólares estadounidenses billete.

Cada inversor deberá detallar en cada oferta, la cantidad de CP licitados (en adelante "C"). Las ofertas se ordenarán a medida que vayan ingresando al sistema SIOPEL garantizando la igualdad entre los inversores vía orden cronológico desde la orden que haya sido ingresada primero hasta la última

La cantidad de corte (en adelante la "Cantidad de Corte") será el importe ofertado que determine el Fiduciario, tal que la sumatoria de las cantidades ofertadas sea menor o igual que USD 6.434.321.

Este tipo de subasta asegura que todos los CP sean adjudicados al mismo precio y que las cantidades son adjudicadas conforme a las cantidades ofrecidas. De existir ofertas múltiples equivalentes por la Cantidad de Corte, cualquier remanente de los CP será adjudicada a prorrata entre los oferentes en cuestión.

En atención a que la única variable de adjudicación de los Certificados de Participación será el monto a emitirse (dado que no se licitará tasa de interés ni precio de emisión), siempre y cuando se emitan los Certificados de Participación, todas las ofertas recibidas, serán aceptadas y adjudicadas. Consecuentemente, en caso de emitirse los Certificados de Participación, solo podrán aceptarse y/o adjudicarse los Certificados de Participación en la medida que lo permita el Monto Máximo de la Emisión.

En el caso que las ofertas de los Certificados de Participación superen el Monto Máximo de la Emisión, la totalidad de las mismas serán prorrateadas. Si como resultado de los prorrateos el valor nominal a asignar a una oferta contuviese decimales por debajo de los US\$0,50 los mismos serán suprimidos a efectos de redondear el valor nominal a adjudicar de los Certificados de Participación. Contrariamente, si contiene decimales iguales o por encima de US\$0,50 los mismos serán redondeados hacia arriba, adicionando US\$1 al valor nominal a adjudicar de los Certificados de Participación. Si como resultado de los prorrateos el monto a adjudicar a una oferta fuera un valor nominal inferior al Monto Mínimo de Suscripción, a esa oferta no se le adjudicarán Certificados de Participación

Al finalizar el Período de Colocación, se informará a los oferentes que hubieran resultado adjudicados la Cantidad de Corte de los CP, así como también las cantidades asignadas a cada uno, o su rechazo, cuando fuese el caso, conforme lo determinado en la presente Sección.

El Fiduciario deberá informar a los oferentes a través de un medio fehaciente de comunicación, el rechazo o no aceptación de las ofertas, exponiéndose los motivos que lo fundamentan (que podrán ser, entre otros, que se consideran inconvenientes las cantidades ofrecidas y por ende se declara desierta la licitación). La comunicación deberá ser cursada por el Fiduciario.

El Fiduciario, que podrá contar con el asesoramiento de los Co-Colocadores, podrá considerar desierta la licitación de la totalidad de los Valores Fiduciarios a emitirse en caso de ausencia de ofertas respecto de Valores Fiduciarios ofrecidos por un valor total inferior a USD 3.584.191 (Dólares Estadounidenses Tres Millones Quinientos Ochenta y Cuatro Mil Ciento Noventa y Uno). De declararse desierta la licitación de la totalidad de los Valores Fiduciarios a emitirse, (i) las respectivas Solicitudes de Suscripción quedarán automáticamente sin efecto, sin que tal circunstancia otorgue a los oferentes derecho a compensación ni indemnización alguna; (ii) se procederá a extinguir el fideicomiso.

Se informa al público inversor que se ofrecerán Certificados de Participación, por un precio de USD 1 (Dólares Estadounidenses Uno) por CP. El Monto Mínimo de Suscripción, en el marco de la colocación primaria, es USD 100 CP; sin perjuicio de que, en el marco de su negociación secundaria, podrán ser negociados individualmente.

Las invitaciones a presentar Solicitudes de Suscripción de Valores Fiduciarios serán cursadas por los Co-Colocadores a un amplio número de operadores y potenciales inversores, por los medios habituales del mercado de capitales, especialmente correo electrónico, road shows y/o reuniones informativas acerca de las características de la emisión. Asimismo, copias del presente Suplemento de Prospecto podrán ser retiradas de las oficinas de los Co-Colocadores y del Fiduciario -indicadas en la contratapa del presente- los Días Hábiles en el horario de 10 a 15 horas.

En este sentido, con anterioridad al otorgamiento de la autorización de la oferta pública por parte de la CNV, los Co-Colocadores podrán distribuir, entre potenciales inversores, un Suplemento de Prospecto preliminar en los términos de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.). Luego de obtenida la autorización de oferta pública por la CNV, el Suplemento de Prospecto definitivo deberá ser publicado: (i) por el Fiduciario, en el boletín diario de A3 Mercados y en la AIF de la CNV, y (ii) por los Co-Colocadores en el Micrositio de Colocaciones Primarias en la WEB de A3 Mercados. Los Co-Colocadores y el Fiduciario pondrán un Suplemento de Prospecto definitivo a disposición de aquellos potenciales inversores que así lo requieran.

En la oportunidad que determinen los Co-Colocadores según las condiciones de mercado, el Fiduciario – conforme la instrucción que reciba de los Co-Colocadores- publicará un aviso de suscripción en el boletín diario del A3 Mercados, en la AIF de la CNV, y en otros medios de difusión masiva (sin estar obligado a ello), en el que se indicará, entre otros: el sistema informático de colocación por el cual han de presentarse las Solicitudes de Suscripción, los tipos de Valores Fiduciarios y montos ofrecidos, la unidad mínima de negociación de los Valores Fiduciarios, la moneda de denominación, las tasas de interés aplicables, la fecha y el horario de inicio y finalización del Período de Colocación -vencido el cual no podrán modificarse ofertas ingresadas ni ingresarse ofertas nuevas-, la Fecha de Emisión, la forma de prorrateo de las ofertas de igual valor que superen el monto pendiente de adjudicación, y el domicilio de los Co-Colocadores (el “Aviso de Suscripción”). Asimismo, los Co-Colocadores deberán publicar dicho Aviso de Suscripción en A3 Mercados. El Aviso de Suscripción incluirá la determinación final de la Fecha de Emisión, la Fecha de Liquidación y la Fecha de Integración. Se liquidará a través del Clear y estará a cargo de Longo Elia Bursátil S.A. que oficiará como Agente de Liquidación.

El Período de Colocación será de no menos de 4 (cuatro) Días Hábiles bursátiles, siendo los primeros 3 (tres) Días Hábiles bursátiles afectados a la difusión (el “Período de Difusión”), posterior al Período de Difusión será el periodo de licitación, que durará como mínimo un día hábil (el “Período de Licitación”) y en forma conjunta con el Período de Difusión, el “Período de Colocación”), pudiendo los oferentes remitir Solicitudes de Suscripción hasta las 16 horas del último día del Período de Licitación a los agentes de A3 Mercados, y/o adherentes del mismo, quienes podrán presentar las correspondientes ofertas a través módulo de licitaciones del sistema de A3 Mercados. La extensión del periodo de colocación podrá ser reducida si la normativa vigente así lo permitiera, todo lo cual será oportunamente informado en ocasión de la publicación del Aviso de Suscripción.

El Período de Colocación podrá ser suspendido, modificado y/o prorrogado (a más tardar el Día Hábil correspondiente al día de finalización del periodo de que se trate o en el mismo día dos horas antes del cierre de la rueda en el caso en que el Período de Licitación fuere de un Día Hábil) por los Co-Colocadores, previa aprobación del Fiduciante y previa notificación al Fiduciario, debiendo comunicar los Co-Colocadores dicha circunstancia mediante la publicación con la debida antelación suficiente, de un aviso de prórroga en la AIF a la CNV, en el boletín diario de A3 Mercados, y en el Boletín Electrónico de A3 Mercados.

En caso de prórroga del Período de Colocación, los inversores que hasta ese momento hayan presentado una Solicitud de Suscripción podrán, en su caso, retirar la misma hasta las 15 hs. de la nueva fecha de cierre del Período de Colocación determinado en la prórroga, sin ser objeto de penalización alguna. Vencido dicho plazo y en caso que los inversores iniciales no hubieran retirado las Solicitudes de Suscripción presentadas, se considerará que es intención del inversor inicial no retirar dicha Solicitud de Suscripción, considerándose la misma válida; ello sin perjuicio del derecho de los Co-Colocadores y del Fiduciario de rechazar cualquier oferta en los casos y con el alcance detallado en la presente Sección.

En caso de suspensión del Período de Colocación, las Solicitudes de Suscripción presentadas quedarán sin efecto a partir de la publicación del respectivo aviso en la AIF de la CNV, sin penalidad alguna para el inversor y sin que sea necesario retirar las Solicitudes de Suscripción presentadas.

En ningún caso, la prórroga, modificación y/o suspensión del Período de Colocación generará responsabilidad de ningún tipo para el Fiduciario y/o los Co-Colocadores ni otorgará al inversor que haya presentado Solicitudes de Suscripción ni a los agentes de A3 Mercados y/o adherentes del mismo que hayan presentado Solicitudes de Suscripción derecho a reclamo o compensación alguna.

Cada uno de los Co-Colocadores realizará en el marco de la Ley de Mercado de Capitales y de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.) sus mejores esfuerzos para colocar los Valores Fiduciarios, los cuales podrán incluir, entre otros, algunos de los siguientes actos: (i) contactos personales con potenciales inversores; (ii)

envío de correos electrónicos a potenciales inversores con material de difusión, de ser el caso; (iii) publicaciones y avisos en medios de difusión de reconocido prestigio; (iv) conferencias telefónicas con potenciales inversores; (v) distribución de material de difusión escrito a potenciales inversores, incluyendo el presente Suplemento de Prospecto e información contenida en el presente, y (vi) reuniones informativas colectivas ("road shows") y/o individuales (denominadas en inglés, "one on one") con potenciales inversores acerca de las características de los Valores Fiduciarios y de los Bienes Fideicomitidos en particular, todo lo cual se realizará de conformidad con las normas y conforme con lo dispuesto en el presente.

Durante el Período de Difusión, se realizará la difusión pública de la información referida a los Valores Fiduciarios sobre la base del Suplemento de Prospecto, y se invitará a los inversores a presentar a cualquier agente de A3 Mercados, y/o adherentes del mismo, los correspondientes compromisos irrevocables de suscripción de Valores Fiduciarios con carácter vinculante (las "Solicitudes de Suscripción"). En efecto, de conformidad con lo establecido en la Sección I, Capítulo IV, Título VI, de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), aquellos inversores interesados en suscribir Valores Fiduciarios deberán presentar sus correspondientes Solicitudes de Suscripción en los términos descriptos más abajo, las cuales deberán ser ingresadas como ofertas por agentes de A3 Mercados, y/o adherentes del mismo.

Durante el Período de Licitación, los agentes de A3 Mercados, y/o adherentes del mismo ingresarán las Solicitudes de Suscripción que hayan recibido de los inversores, en la medida que no fueran rechazadas (conforme lo previsto en esta Sección). Dichas Solicitudes de Suscripción que oportunamente presenten los inversores a los agentes de A3 Mercados, y/o adherentes del mismo, deberán detallar las cuestiones descriptas más adelante.

Todos aquellos Agentes que tengan la intención de participar en el Período de Licitación serán, a pedido, dados de alta en la rueda, debiendo acreditar, entre otras cuestiones, el cumplimiento de las normas en materia de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo de forma satisfactoria para los Co-Colocadores, quienes observarán y respetarán en todo momento el trato igualitario entre aquellos. Dicho pedido deberá ser realizado dentro de las 24 horas posteriores al inicio del Período de Difusión. Todas las Ofertas serán irrevocables, firmes, vinculantes y definitivas a todos los efectos que pudiera corresponder, sin necesidad de ser ratificadas ni posibilidad de ser retiradas.

Los Agentes deberán enviar al Fiduciario una solicitud de habilitación por cualquiera de los medios de contacto informados en el presente Suplemento, hasta las 15 horas del último día del Período de Difusión, es decir, del día hábil anterior al Período de Licitación para que tales Agentes Registrados sean dados de alta en la rueda licitatoria una vez confirmada por el Fiduciario la recepción de la solicitud de habilitación. Al finalizar el Período de Licitación, el Fiduciario como dueño de la rueda comunicará y entregará al Fiduciario el registro computarizado de las Ofertas de Suscripción recibidas respecto de los Valores Fiduciarios, especificando los montos correspondientes, las Co-Colocadores recibidas, las ofertas rechazadas y/o no aceptadas, como resultado de la actividad desarrollada por los Co-Colocadores bajo los términos del presente Contrato. Sin perjuicio de ello, en cualquier momento el Fiduciario podrá requerir a los Co-Colocadores copias de dichas Ofertas de Suscripción en caso de ser así solicitado por la CNV u otro organismo.

Ni el Fiduciario ni los Co-Colocadores serán responsables por problemas, fallas, pérdidas de enlace, errores en la aplicación y/o caídas del software.

Los Co-Colocadores se reservan el derecho de rechazar cualquier Solicitud de Suscripción que no cumpla con los requisitos previstos en la misma, incluido pero no limitado a los antedichos, y entendiéndose por incumplimiento, la existencia de errores u omisiones de datos que haga imposible su procesamiento por el sistema o por incumplimiento de exigencias normativas en materia de prevención del lavado de dinero y financiamiento del terrorismo, de conformidad con inc. d), Art. 7, Cap. IV, Tít. VI de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.). Dicho rechazo no dará derecho a reclamo alguno contra el Fiduciario y/o los Co-Colocadores.

LA EMISIÓN DE LOS CP POR PARTE DEL FIDUCIARIO ESTARÁ CONDICIONADA A LA EFECTIVA SUSCRIPCIÓN, INTEGRACIÓN Y COLOCACIÓN CP EMITIDOS POR LA SUMA MÍNIMO DE USD 3.584.191 (DÓLARES ESTADOUNIDENSES TRES MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y UNO) (LA "CONDICIÓN").

EN CONSECUENCIA, LA COLOCACIÓN SERÁ DEJADA SIN EFECTO EN CASO QUE NO SE CUMPLA LA CONDICIÓN. TAL CIRCUNSTANCIA NO GENERARÁ RESPONSABILIDAD ALGUNA PARA EL FIDUCIARIO NI PARA LOS CO-COLOCADORES.

DESCRIPCIÓN DEL TRATAMIENTO IMPOSITIVO

La siguiente descripción es un resumen de algunos aspectos impositivos en Argentina vinculados con una inversión en los Valores Fiduciarios. La descripción sólo tiene propósitos de información general y no hace referencia a todas las consecuencias impositivas posibles relacionadas con una inversión en los Valores Fiduciarios.

Si bien este resumen se considera una interpretación razonable de la legislación vigente a la fecha de este Suplemento, no puede asegurarse que los tribunales ni las autoridades fiscales, responsables de la aplicación de dichas leyes, concuerden con esta interpretación.

Las leyes tributarias argentinas han sufrido numerosas reformas, y podrán ser objeto de reformulaciones, derogación de exenciones u otros beneficios fiscales, restablecimiento de impuestos, aumentos en su alícuota y otras clases de modificaciones que podrían disminuir o eliminar el rendimiento de las inversiones. A su vez, estas modificaciones requieren generalmente el dictado de normas reglamentarias por parte del Poder Ejecutivo Nacional y/o la Administración Federal de Ingresos Públicos; por tanto, las consideraciones impositivas expuestas más adelante se basan en una interpretación razonable de las normas existentes.

LOS COMPRADORES POTENCIALES DE LOS VALORES FIDUCIARIOS 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, DISPOSICIÓN Y CUALQUIER OTRO ACTO RELATIVO A LOS VALORES FIDUCIARIOS.

I. Impuestos que gravan el Fideicomiso

I.1. Impuesto a las Ganancias

El artículo 73 inciso a) punto 6) de la Ley del Impuesto a las Ganancias T.O. 2019 ("LIG") dispone que los fideicomisos constituidos en el país conforme a las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación son sujetos pasivos del Impuesto a las Ganancias, excepto aquellos en los que el fiduciante posea la calidad de beneficiario.

Dicha excepción no será de aplicación en los casos de fideicomisos financieros o cuando el Fiduciante-Beneficiario sea un sujeto comprendido en el Título V de la Ley de Impuesto a las Ganancias, es decir, cuando se trate de un beneficiario del exterior.

Los fideicomisos que reúnan los recaudos para ser sujetos pasivos del impuesto, tributan conforme la siguiente escala:

Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	A \$			
0	101.679.575,26	0	25%	0
101.679.575,26	1.016.795.752,62	25.419.893,82	30%	101.679.575,26

1.016.795.752,62	En adelante	299.954.747,02	35%	1.016.795.752,62
------------------	-------------	----------------	-----	------------------

Respecto de quién debe efectivamente ingresar el impuesto adeudado por el fideicomiso, el artículo 6 inciso e) de la Ley N° 11.683 de procedimiento fiscal, dispone que entre los sujetos que se encuentran obligados a pagar los tributos al fisco, se incluyen a los fiduciarios y las sociedades gerentes o administradoras de fideicomisos en su carácter de administradores de patrimonios ajenos. Ellos serán los obligados a ingresar el impuesto que se devengue en cabeza del fideicomiso.

A los efectos de la determinación del Impuesto, el artículo 127 del Decreto Reglamentario de la LIG (de aquí en más, “DRLIG”) establece que:

“...Los sujetos comprendidos en los incisos a), b), c), d), e) y en el último párrafo del artículo 53 de la ley, que lleven un sistema contable que les permita confeccionar balances en forma comercial, determinarán la ganancia neta de la siguiente manera:

a) al resultado neto del ejercicio comercial sumarán los montos computados en la contabilidad cuya deducción no admite la ley y restarán las ganancias no alcanzadas por el impuesto. Del mismo modo procederán con los importes no contabilizados que la ley considera computables a efectos de la determinación del tributo;

b) al resultado del inciso a) se le adicionará o restará el ajuste por inflación impositivo que resulte por aplicación de las disposiciones del Título VI de la ley;

c) los responsables comprendidos en los incisos b), c), d) y e) y en el último párrafo del artículo 4953 de la ley, deberán informar la participación que le corresponda a cada uno en el resultado impositivo discriminando dentro de tal concepto la proporción del ajuste por inflación impositivo adjudicable a cada partícipe.

Lo dispuesto en el inciso c) no resultará de aplicación para los sujetos que hubieran ejercido la opción a que se refiere el punto 8 del inciso a) del artículo 73 de la ley.”

Asimismo, el DRLIG establece, en el artículo 129, que las personas que asuman la calidad de fiduciarios deberán ingresar en cada año fiscal el impuesto que se devengue sobre las ganancias netas imponibles obtenidas por el ejercicio de la propiedad fiduciaria. El año fiscal comienza el 1° de enero y termina el 31 de diciembre.

Por su parte, el art. 205 de la Ley 27.440 estableció que en pos de transparentar el tratamiento impositivo vigente, los fideicomisos y los fondos comunes de inversión a que aluden los apartados 6 y 7 del inciso a) del artículo 73 de la LIG tributarán el impuesto a las ganancias en la medida en que los certificados de participación y/o títulos de deuda o las cuotas partes que emitieran no hubieran sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores. De existir tal colocación tributarán sólo en la proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina.

Cuando los fideicomisos y fondos comunes de inversión a que alude el párrafo anterior no deban tributar el impuesto, el inversor perceptor de las ganancias que aquellos distribuyan deberá incorporar dichas ganancias en su propia declaración jurada, siendo de aplicación las normas generales de la ley para el tipo de ganancia que se trate, de no haber mediado tal vehículo. Cuando se trate de beneficiarios del exterior, el fiduciario o la sociedad gerente, según corresponda, procederán a efectuar la retención a que se refiere el capítulo II del título IV o el título V de la ley, según corresponda, en la medida de las ganancias distribuidas por el fideicomiso o fondo común de inversión, respectivamente, que resulten gravadas para dichos beneficiarios.

De acuerdo a lo establecido en el art. 50 del Decreto (P.E.N.) 1170/2018, cuando exista una total coincidencia entre fiduciarios y beneficiarios del fideicomiso, excepto en los casos de fideicomisos financieros o de aquellos que hagan uso de la opción prevista en el apartado 8 del inciso a) del artículo 73 de la ley o de fiduciarios-beneficiarios comprendidos en el Título V de esa norma, el fiduciario le atribuirá a éstos, en la proporción que corresponda, los resultados obtenidos en el respectivo año fiscal con motivo del ejercicio de la propiedad fiduciaria.

El procedimiento del párrafo anterior también será de aplicación para los inversores de los fideicomisos y fondos comunes de inversión comprendidos en los apartados 6 y 7 del inciso a) del artículo 73 de la ley, perceptores de la ganancia que aquellos distribuyan, en la parte correspondiente a su participación de mediar lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 205 de la Ley N° 27.440.

Este tratamiento se aplicará respecto de las utilidades generadas en los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018.

El 30/05/2019 se publicó el Boletín Oficial el Decreto 382/2019 que reglamentó los aspectos que permiten una correcta aplicación de las disposiciones reseñadas anteriormente, en particular, estableció que:

Los fideicomisos y los fondos comunes de inversión comprendidos en el artículo 205 de la Ley 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.

En los casos en que la totalidad de los títulos de deuda y/o certificados de participación o cuotapartes de esos fideicomisos y fondos comunes de inversión, respectivamente, hubiesen sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores (CNV), sólo tributarán el Impuesto a las Ganancias por los resultados comprendidos en el Título IX de la LIG.

Las personas humanas o sucesiones indivisas residentes en el país y los beneficiarios del exterior, en su carácter de inversores titulares de certificados de participación, incluyendo fideicomisarios que no lo fueran a título gratuito, o de cuotapartes de condominio, de los fideicomisos y fondos comunes de inversión, respectivamente, serán quienes tributen por la ganancia de fuente argentina, que esos vehículos hubieran obtenido, debiendo imputarse en el período fiscal en que esta sea percibida, en los términos del artículo 24 de la LIG.

Las personas humanas y sucesiones indivisas residentes en el país que fueran titulares de certificados de participación, incluyendo fideicomisarios que no lo fueran a título gratuito, o de cuotapartes de condominio, deberán tributar el impuesto, en caso de corresponder, a la alícuota que hubiera resultado aplicable a las ganancias que le son distribuidas por el fideicomiso o el fondo común de inversión, de haberse obtenido estas de forma directa.

Cuando los titulares de los certificados de participación, incluyendo fideicomisarios que no lo fueran a título gratuito y de cuotapartes de condominio fueran beneficiarios del exterior, el fiduciario o la sociedad gerente o la depositaria, el Agente de Colocación y Distribución Integral (ACDI) o el Agente de Liquidación y Compensación (ALYC), procederá, en caso de corresponder, a efectuar la retención con carácter de pago único y definitivo a la alícuota que hubiere resultado aplicable a esos beneficiarios de haber obtenido la ganancia de manera directa.

Las personas humanas y sucesiones indivisas residentes en el país y los beneficiarios del exterior, en su carácter de inversores, tributarán por las ganancias comprendidas en el inciso f) del artículo 53 de la LIG, generadas por el fideicomiso o el fondo común de inversión en su carácter de desarrolladores y ejecutores de las actividades inmobiliarias a que se refiere ese inciso, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 99 de la LIG.

En el caso de que los inversores fueran sujetos comprendidos en el inciso a) del artículo 53 -excluidos los fideicomisos y los fondos comunes de inversión referidos en el artículo 1° de este decreto-, la totalidad de la ganancia determinada, en la medida de su distribución, estará sujeta a la alícuota prevista en el artículo 73 de la LIG.

La ganancia determinada por el fideicomiso o el fondo común de inversión también le será distribuida a los inversores que revistan el carácter de sujetos comprendidos en los incisos b), d) o en el último párrafo del artículo 53 de la LIG.

4

Las ganancias distribuidas mencionadas en los párrafos precedentes estarán sujetas a impuesto, en cabeza de los inversores, en la proporción de la participación que cada uno tuviera en el patrimonio y los resultados del respectivo ente, a la fecha de la distribución.

Asimismo, estableció que, los titulares de los certificados de participación, incluyendo fideicomisarios que no lo fueran a título gratuito y de las cuotapartes de condominio, de los fideicomisos y de los fondos comunes de inversión referidos en el artículo 1° del decreto, no deberán incluir en la base imponible del impuesto, según corresponda, los siguientes conceptos:

a. El incremento del valor patrimonial proporcional o cualquier otro reconocimiento contable del incremento de valor en las participaciones en el respectivo fideicomiso o fondo común de inversión,

b. Las utilidades en la parte que se encuentren integradas por ganancias acumuladas generadas en ejercicios iniciados por el respectivo fideicomiso o fondo común de inversión con anterioridad al 1° de enero de 2018,

c. Las utilidades que hubieren tributado el impuesto conforme la normativa aplicable y lo previsto en el artículo 205 de la Ley N°27.440,

d. Las distribuciones de utilidades que se hubieran capitalizado en el marco de lo previsto en el último párrafo del artículo 2° del decreto. Estos conceptos tampoco deberán ser incluidos a los efectos del cálculo de la retención a la que se refiere el segundo párrafo del artículo 3° del presente decreto.

De no distribuirse la totalidad de las ganancias determinadas y acumuladas al cierre del ejercicio del ente de que se trate, éstas se acumularán. En este caso, en 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 la distribución.

Cuando las declaraciones juradas del Impuesto a las Ganancias por ejercicios iniciados con anterioridad al 1° de enero de 2018 de los fideicomisos o de los fondos comunes de inversión a los que se refiere el artículo 1° del decreto, hubieran arrojado quebrantos que tuvieran su origen en ganancias de fuente argentina y que estuvieran pendientes de compensación, éstos podrán ser considerados conforme las disposiciones del artículo 25 de la LIG, disminuyendo las ganancias a computar por los inversores.

Las ganancias que distribuyan los fideicomisos y los fondos comunes de inversión comprendidos en el artículo 1° del Decreto 382/2019 no estarán sujetas al impuesto previsto en el artículo 97 de la LIG (esto es, el impuesto a las ganancias sobre los dividendos).

Los sujetos que obtengan ganancias derivadas de la enajenación de certificados de participación o de cuotapartes de condominio emitidos por los vehículos a que se refiere el artículo 1° del Decreto 382/2019, o en concepto de intereses y/o rendimientos por la tenencia de títulos de deuda o de cuotapartes de renta emitidos por los respectivos fideicomisos o fondos comunes de inversión, deberán tributar sobre esas ganancias conforme las disposiciones correspondientes de la LIG.

Asimismo, la Administración Federal de Ingresos Públicos, haciendo uso de sus facultades reglamentarias, dictó la Resolución General (AFIP) N°4498/2019 (la “RG 4498”), por medio de la cual estableció las cuestiones operativas que posibiliten la aplicación de las disposiciones previstas en el artículo 205 de la Ley N°27.440 y su reglamentación por el Decreto 382/2019.

El artículo 2° de la RG 4498, para facilitar el cumplimiento de las obligaciones tributarias por parte de los inversores personas humanas y sucesiones indivisas, establece que al momento de distribuir las ganancias de los fideicomisos y fondos comunes de inversión que no deban tributar el Impuesto a las Ganancias en virtud de lo dispuesto por el artículo 205, los fiduciarios y las sociedades gerentes deberán poner a disposición de aquellos residentes en el país, en proporción al porcentaje de participación que posean en el vehículo, un “Certificado de Resultados” conteniendo los datos relativos a: (i) La ganancia neta de fuente argentina obtenida durante el período fiscal en cuestión, discriminada de acuerdo a lo establecido por la norma; (ii) el importe de las retenciones y/o percepciones sufridas y demás pagos a cuenta ingresados durante el período fiscal, por los

impuestos a las ganancias y sobre los créditos y débitos en cuentas bancarias y otras operatorias, que resulten computables.

Cuando los titulares de los certificados de participación, incluyendo fideicomisarios que no lo fueran a título gratuito, y de cuotapartes de condominio, fueran beneficiarios del exterior, la información indicada anteriormente será utilizada por el fiduciario o la sociedad gerente o puesta a disposición de los restantes sujetos pagadores a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3° del Decreto N° 382/2019, 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. El ingreso de las sumas retenidas con carácter de pago único y definitivo, se efectuará conforme los procedimientos, plazos y demás condiciones establecidas por la Resolución General N° 3.726 – Sistema Integral de Retenciones Electrónicas (SIRE), utilizando el código previsto para el régimen de retención que resulte aplicable según el tipo de renta de que se trate.

Asimismo, cuando los inversores sean sujetos comprendidos en los incisos a), b), d) o en el último párrafo del artículo 53 de la LIG, los fiduciarios y las sociedades gerentes deberán poner a disposición de aquéllos 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. Los inversores personas humanas y sucesiones indivisas residentes en el país deberán imputar los dividendos y utilidades percibidos por los fideicomisos o fondos comunes de inversión por su participación en otras sociedades, en la declaración jurada del período en que las perciban, de acuerdo con la participación que les corresponda y a la alícuota aplicable según el ejercicio en el que se hubieran generado.

Tratándose de beneficiarios del exterior procederá la retención explicada anteriormente.

En resumen, con relación al presente contrato de fideicomiso, atento que los Certificados de Participación que se emitirán se colocarán por Oferta Pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores y no se prevé la realización de inversiones en el exterior, el fideicomiso no tributará el Impuesto a las Ganancias (sin perjuicio del impuesto que corresponda a los inversores).

I.2. Impuesto al Valor Agregado

En el Impuesto al Valor Agregado (“I.V.A.”), el artículo 4 de la ley del tributo establece que son sujetos pasivos del gravamen, entre otros “cualquier ente individual o colectivo”, en tanto se encuentren en alguna de las situaciones previstas en el primer párrafo del artículo 4 de la ley, es decir, que realicen alguna de las actividades gravadas en dicho párrafo.

En consecuencia, en la medida en que los fideicomisos financieros califiquen como sujetos del tributo y realicen algún hecho imponible, deberán tributar el I.V.A. sobre la base imponible correspondiente, salvo que una exención aplique.

El artículo 84 de la Ley N° 24.441 establece que, a los efectos del Impuesto al Valor Agregado, cuando los bienes fideicomitidos fuesen créditos, las transmisiones a favor del fideicomiso no constituirán prestaciones o colocaciones financieras gravadas. Es decir, la transferencia onerosa del Fiduciante hacia el Fideicomiso de las cuentas por cobrar no estará alcanzada por este gravamen.

Finalmente, el segundo párrafo del artículo 84 de la Ley N° 24.441 establece que cuando el crédito cedido incluya intereses de financiación, el sujeto pasivo del impuesto continuará siendo el Fiduciante, salvo que el pago deba efectuarse al cesionario o a quien éste indique en cuyo caso será quien lo reciba el que asumirá la calidad de sujeto pasivo.

En el caso del presente Fideicomiso, dado que la gestión de cobro será llevada a cabo por el Fiduciante, en su carácter de Agente de Cobro, éste se constituirá como sujeto pasivo del tributo.

I.3. Impuesto sobre los Bienes Personales

2

Los fideicomisos financieros no son sujeto del Impuesto sobre los Bienes Personales y el tributo debe ser liquidado y abonado por los tenedores de los Certificados de Participación. En virtud de lo dispuesto en el artículo 25.1. de la Ley 23.966 (y sus modificatorias), el fiduciario no será responsable por el gravamen correspondiente a los activos fideicomitidos, toda vez que el gravamen aplica sólo para los fideicomisos no financieros.

Ver apartado "II.3" más abajo respecto de la responsabilidad sustituta por el impuesto que corresponda sobre inversores del exterior.

I.4. Impuesto sobre los Débitos y Créditos en Cuentas Bancarias

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

No obstante lo expuesto, con fecha 08/02/2019 se publicó en el Boletín Oficial el Decreto 117/2019, mediante el cual el Poder Ejecutivo, haciendo uso de las facultades otorgadas por el art. 2do, de la Ley 25413, ha sustituido el texto de la exención contenida en el Art 10, inc. c) del Decreto 380/01.

La nueva redacción dispone que la exención comprende a las cuentas utilizadas en forma exclusiva en el desarrollo específico de su actividad por los fideicomisos financieros en tanto cumplan los siguientes requisitos: a) los bienes fideicomitidos 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 y b) la totalidad de los valores fiduciarios cuenten con oferta pública.

En cumplimiento de las disposiciones de la RG 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 fideicomiso en el "Registro de Beneficios Fiscales en el Impuesto sobre los Créditos y Débitos en Cuentas Bancarias y otras Operatorias".

I.5. Impuesto sobre los Ingresos Brutos

Aplicación y Base Imponible

Se trata de un impuesto de carácter local, es decir, aplicable en las provincias y Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que grava el ejercicio habitual y a título oneroso de una actividad en una determinada jurisdicción, cualquiera sea el resultado obtenido y la naturaleza del sujeto que la realice.

En el caso de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, su Código Fiscal (t.o. 2025), artículo 10, dispone: "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 estas prevén para que surja la obligación tributaria: ... 6) los fideicomisos, excepto los constituidos con fines de garantía."

El artículo 219 de dicho Código Fiscal regula la base imponible de los fideicomisos constituidos de acuerdo con lo dispuesto por el Código Civil y Comercial de la Nación: "... los ingresos brutos obtenidos y la base imponible del gravamen recibirán el tratamiento tributario que corresponda a la naturaleza de la actividad económica que realicen."

Con respecto al tratamiento impositivo otorgado por la Provincia de Santa Fe a los fideicomisos financieros, el artículo 24 del Código Fiscal de Santa Fe (t.o. 2025) dispone igualmente: "Son contribuyentes, en tanto se verifique a su respecto el hecho generador de la obligación tributaria previsto en este Código, o en las Leyes Tributarias Especiales y no exista una norma exentiva que

prevalezca, los siguientes:.. f) Los contratos de fideicomisos regulados por el Código Civil y Comercial de la Nación y los Fondos Comunes de inversión.”

Similarmente, el artículo 15 del Código Fiscal de la Provincia de Entre Ríos (t.o. 2022) establece que son contribuyentes, en tanto se verifique a su respecto el hecho imponible, los fideicomisos que se constituyan de acuerdo a lo establecido en el Código Civil y Comercial de la Nación. A su vez, el artículo 162 del Código Fiscal establece que en los fideicomisos constituidos de acuerdo con lo dispuesto en el Código Civil y Comercial de la Nación y en los fondos comunes de inversión no comprendidos en el primer párrafo del artículo 1° de la Ley Nacional N° 24.083 y sus modificaciones, los ingresos brutos obtenidos y la base imponible del gravamen recibirán el tratamiento tributario que corresponda a la naturaleza de la actividad económica que realicen.

En el caso de obtener ingresos o realizar gastos en distintas jurisdicciones locales, corresponderá la aplicación de las normas del Convenio Multilateral, debiéndose analizar el tratamiento fiscal aplicable a los Fideicomisos que disponga cada jurisdicción en la que se realicen actividades.

Alicuotas

Las normas tarifarias prevén alicuotas de alrededor del 8%, siempre considerando la actividad particular desarrollada por el fideicomiso. De todas maneras, tratándose de un impuesto local, es posible que alguna jurisdicción aplique alicuotas superiores.

1.6. Impuesto de Sellos

El impuesto de sellos es un impuesto local que aplican las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que recae sobre la instrumentación de actos a título oneroso (“impuesto instrumental”) celebrados en dichas jurisdicciones o que tengan efectos en las mismas. El referido impuesto también aplica sobre las operaciones monetarias registradas contablemente que impliquen la recepción o entrega de dinero que devenguen interés por parte de las entidades regidas por la Ley 21.526 (“impuesto monetario”).

Existen exenciones particulares en ciertas provincias y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, aplicables a los instrumentos, actos y operaciones de cualquier naturaleza vinculadas o necesarias para posibilitar la emisión de valores representativos de deuda y certificados de participación con destino a la oferta pública.

En la Ciudad de Buenos Aires, el artículo 370, inciso 32 del Código Fiscal (t.o. 2025) establece que se encuentran exentos del Impuesto de Sellos los instrumentos, actos y operaciones de cualquier naturaleza incluyendo entregas y recepciones de dinero, vinculados y/o necesarios para posibilitar incremento de capital social, emisión de títulos valores representativos de deuda de sus emisoras y cualesquiera otros títulos valores destinados a la oferta pública en los términos de la Ley N° 26.831, por parte de sociedades o fideicomisos financieros debidamente autorizados por la Comisión Nacional de Valores a hacer oferta pública de dichos valores negociables. Esta exención ampara los instrumentos, actos, contratos, operaciones y garantías vinculadas con los incrementos de capital social y/o las emisiones mencionadas precedentemente, sean aquellos anteriores, simultáneos, posteriores o renovaciones de estos últimos hechos, con la condición prevista en dicho artículo.

Esta exención queda sin efecto, si en un plazo de noventa (90) días corridos no se solicita la autorización para la oferta pública de dichos títulos valores ante la Comisión Nacional de Valores y/o si la colocación de los mismos no se realiza en un plazo de ciento ochenta (180) días corridos a partir de ser concedida la autorización solicitada.

Por otra parte, el artículo 353 del Código Fiscal de la Ciudad de Buenos Aires (t.o. 2025) establece que en los contratos de fideicomisos celebrados en el amparo de las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación, el impuesto se aplicará exclusivamente sobre la retribución que perciba el fiduciario durante la vigencia del contrato. El mismo artículo establece que no están alcanzados por el impuesto los instrumentos por medio de los cuales se formalice la transferencia de bienes que realicen los fiduciantes a favor de los fiduciarios. Los actos, contratos y operaciones de

disposición o administración que realice el fideicomiso, quedarán sometidos al impuesto en la medida que concurren los extremos de gravabilidad antes mencionados.

En la medida que se produzcan hechos imponible en jurisdicciones que contemplan el gravamen y que no prevean exenciones particulares deberá considerarse el eventual impacto del impuesto. Asimismo, deberá evaluarse el impacto que pudiera tener una interpretación amplia de las normas relativas al impuesto de sellos en las diversas jurisdicciones.

II. Impuestos que gravan los Valores Fiduciarios

II.1. Impuesto a las Ganancias

II.1.1 Venta o disposición de los Valores Fiduciarios

Los resultados provenientes de la compraventa de los títulos bajo análisis reciben el tratamiento que se describe a continuación:

Personas humanas residentes en Argentina y sucesiones indivisas radicadas en Argentina

Conforme al inciso u) del artículo 26 de la LIG, se encuentran exentos del Impuesto a las Ganancias los resultados provenientes de la compraventa, cambio, permuta o disposición de los Valores Fiduciarios (concepto que incluye los Títulos de Deuda y los Certificados de Participación), en la medida que coticen en bolsas o mercados de valores autorizados por la Comisión Nacional de Valores.

Personas jurídicas residentes

Respecto a personas jurídicas, los resultados de las enajenaciones de los Valores Fiduciarios quedan alcanzados conforme la siguiente escala:

Ganancia neta imponible acumulada		Pagaran \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	A \$			
0	101.679.575,26	0	25%	0
101.679.575,26	1.016.795.752,62	25.419.893,82	30%	101.679.575,26
1.016.795.752,62	En adelante	299.954.747,02	35%	1.016.795.752,62

Beneficiarios del exterior (personas humanas o jurídicas no residentes)

El resultado de la enajenación de Valores Fiduciarios se encuentra exento del Impuesto a las Ganancias en virtud de lo dispuesto en el artículo 26 inciso u) de la LIG, siempre y cuando el beneficiario del exterior no resida en jurisdicciones consideradas no cooperantes y/o los fondos invertidos no provengan de jurisdicciones no cooperantes¹, y en la medida en que los valores sean colocados por oferta pública.

¹ El concepto de "jurisdicción no cooperante" surge del artículo 19 de la LIG, el cual expresa: "A todos los efectos previstos en esta ley, cualquier referencia efectuada a jurisdicciones no cooperantes, deberá entenderse referida a aquellos países

En caso de no resultar aplicable las mencionadas exenciones por involucrar a jurisdicciones no cooperantes, la alícuota será del 35%. Cuando la exención no resulte aplicable por no ser colocados por oferta pública, la alícuota será del 15%.

A través de la Resolución General N° 4227 (la “RG 4227”), la entonces AFIP estableció un régimen de retención del impuesto a las ganancias aplicable —entre otras operatorias— a la enajenación de ciertos valores, entre ellos los Certificados de Participación y los Títulos de Deuda (cuando no apliquen las exenciones mencionadas más arriba), mediante el cual, deberá actuar como agente de retención el adquirente de los valores en tanto se trate de un sujeto residente en Argentina, determinando la base sujeta al gravamen y la alícuota aplicable. Si el adquirente fuese un residente en el exterior, la determinación e ingreso del impuesto estará a cargo del representante legal domiciliado en Argentina del beneficiario del exterior. De no poseer un representante legal en el país, dicho ingreso deberá ser efectuado por el propio beneficiario del exterior mediante transferencia bancaria internacional en dólares estadounidenses o en Euros. La resolución citada contiene las formas, plazos y demás condiciones para el ingreso de las sumas retenidas y/los ingresos directos del impuesto.

II.1.2. Utilidades de Certificados de Participación (CP)

Mediante el artículo 205 de la Ley N° 27.440 (Boletín Oficial 11/05/2018), con vigencia respecto de las utilidades generadas en los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018, se ha instaurado un tratamiento diferencial para los fideicomisos financieros, disponiendo que los mismos no tributarán el Impuesto a las Ganancias si los Certificados de Participación y/o Títulos de Deuda son colocados por Oferta Pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores y no realizan inversiones en el exterior. En tanto que, si realizan inversiones en el exterior, serán sujetos del impuesto en forma proporcional a dichas inversiones.

En los casos en que se verifiquen las pautas señaladas en el párrafo anterior, los inversores son quienes deberán incluir las ganancias que distribuya el fideicomiso financiero en sus propias declaraciones juradas del impuesto a las ganancias, brindándoles el tratamiento que las normas generales del tributo disponen para el tipo de ganancia que se trate, de no haber mediado el fideicomiso.

A continuación, se detalla el tratamiento a dispensar a las utilidades de CP según el sujeto que las perciba.

Personas humanas, sucesiones indivisas y personas jurídicas residentes en Argentina

Conforme lo indicado en el apartado anterior, las personas humanas, sucesiones indivisas y personas jurídicas residentes deberán incorporar las utilidades que reciban de la distribución efectuada por el fideicomiso en sus propias declaraciones impositivas y brindarles el tratamiento que establece la ley del gravamen para cada tipo de ganancia que se trate.

Sin embargo, el artículo 83 inciso b) de la Ley N° 24.441 establece una exención para personas humanas, sucesiones indivisas y beneficiarios del exterior sobre los intereses, actualizaciones y ajustes de capital derivados de títulos de deuda y certificados de participación de fideicomisos, en la medida en que sean colocados por oferta pública.

Asimismo, el artículo 32 de la Ley N° 27.541 derogó a partir del periodo fiscal 2020 el impuesto cédular sobre el rendimiento producto de la colocación de capital en valores contemplado en el artículo 95 de la LIG.

En caso de no resultar aplicable la exención explicada anteriormente, la ganancia neta de las personas humanas domiciliadas y sucesiones indivisas radicadas en el país derivada de utilidades distribuidas por fideicomisos se encuentran alcanzadas por el impuesto, a la alícuota que

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, se considerarán como no cooperantes aquellos países que, teniendo vigente un acuerdo con los alcances definidos en el párrafo anterior, no cumplan efectivamente con el intercambio de información. El Poder Ejecutivo nacional elaborará un listado de las jurisdicciones no cooperantes con base en el criterio contenido en este artículo”.
El artículo 24 del DRLIG establece el listado de las jurisdicciones no cooperantes.

corresponda si hubiera obtenido la ganancia de forma directa, sin que el fideicomiso deba retener el impuesto previsto en el artículo 97 LIG.

Personas jurídicas residentes en Argentina

Se encuentran sujetos a la siguiente escala:

Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	A \$			
0	101.679.575,26	0	25%	0
101.679.575,26	1.016.795.752,62	25.419.893,82	30%	101.679.575,26
1.016.795.752,62	En adelante	299.954.747,02	35%	1.016.795.752,62

Finalmente, se señala que el impuesto a la distribución de utilidades no resulta de aplicación para las sociedades de capital enunciadas en el artículo 73 de la LIG.

Beneficiarios del exterior (personas humanas, sucesiones indivisas o personas jurídicas no residentes en Argentina)

Conforme lo dispuesto por el artículo 83 inciso b) de la Ley N°24.441 se encuentran exentos del impuesto los intereses, actualizaciones y ajustes de capital derivados de títulos de deuda y certificados de participación de fideicomisos, en la medida en que sean colocados por oferta pública.

Cuando el perceptor de las ganancias distribuidas sea un beneficiario del exterior, el Fiduciario actuará como agente de retención del Impuesto a las Ganancias, atendiendo al tipo de ganancia de que se trate, es decir incluida en el Título V de la LIG (resto de ganancias obtenidas por beneficiarios del exterior).

II.2. Impuesto al Valor Agregado

Según lo dispone el Artículo 83 de la Ley N° 24.441, están exentas del Impuesto al Valor Agregado las operaciones financieras y las prestaciones relativas a la emisión, suscripción, colocación, transferencia, amortización, intereses y cancelación de los certificados de participación y títulos representativos de deuda emitidos por fiduciarios respecto de fideicomisos que se constituyan para la titulización de activos, como así también las correspondientes a sus garantías. El tratamiento impositivo exentivo queda condicionado a que los referidos títulos sean colocados por oferta pública.

II.3. Impuesto sobre los Bienes Personales

Las personas humanas y las sucesiones indivisas residentes en la República Argentina o en el extranjero (en este último caso sólo con respecto a bienes situados en la Argentina, lo cual incluye los Valores Fiduciarios) están sujetas al Impuesto sobre los Bienes Personales que grava los bienes existentes al 31 de diciembre de cada año.

4.

Mediante la Ley N° 27.743 de “Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes” promulgada el 08/07/2024 se actualizaron los nuevos montos mínimos y escalas respecto de las personas humanas y las sucesiones indivisas domiciliadas o radicadas en Argentina. En este sentido, el impuesto grava a todos los bienes situados en la Argentina y en el exterior en la medida que su valor en conjunto exceda de \$100.000.000 para el período fiscal 2023.

De tratarse de inmuebles destinados a casa-habitación del contribuyente, o del causante en el caso de sucesiones indivisas, no estarán alcanzados por el impuesto cuando su valor determinado de acuerdo con las normas de esta ley, resulten iguales o inferiores a \$350.000.000.

Sobre el excedente de dicho monto, el impuesto se determina atendiendo a las alícuotas presentes en el siguiente cuadro. Respecto a los montos de la escala, se ajustarán anualmente 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.

Para el período fiscal 2025, la escala aplicable es la siguiente:

Valor total de los bienes que exceda el mínimo no imponible		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	a \$			
0	\$13.688.704,14	0	0,50%	0
\$13.688.704,14	\$29.658.858,98	\$68.443,52	0,75%	\$13.688.704,14
\$29.658.858,98	En adelante	\$188.219,68	1,00%	\$29.658.858,98

Para las personas humanas y las sucesiones indivisas residentes o radicadas en el extranjero, el impuesto debe ser pagado por la persona domiciliada en la Argentina que tenga el condominio, posesión, uso, goce, disposición, depósito, tenencia, custodia, administración o guarda de los valores (el “Responsable Sustituto”), que deberá aplicar una alícuota de 0,5% (artículo sin número a continuación del artículo 25, Título VI, Ley N° 23.966).

El Responsable Sustituto podrá recuperar las sumas pagadas en concepto de Impuesto sobre los Bienes Personales, reteniendo o enajenando los Valores Fiduciarios respecto de los cuales el impuesto resultó aplicable.

Por su parte, se señala que en virtud de la sanción de la Ley N° 27.638, se encuentran exentos del Impuesto sobre los Bienes Personales los certificados de participación y valores representativos de deuda fiduciaria de fideicomisos financieros constituidos en los términos del Código Civil y Comercial de la Nación, que hubiesen sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores, y cuyo activo subyacente principal esté integrado, como mínimo, en un 75% por la misma clase de depósitos o bienes o el conjunto de estos, conforme se detalla a continuación:

- 1) Los títulos, bonos y demás títulos valores emitidos por la Nación, las provincias, las municipalidades y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y los certificados de depósitos reprogramados (CEDROS).

2) Los depósitos en moneda argentina y extranjera efectuados en las instituciones comprendidas en el régimen de la Ley N° 21.526, a plazo fijo, en caja de ahorro, en cuentas especiales de ahorro o en otras formas de captación de fondos de acuerdo con lo que determine el BCRA.

3) Las obligaciones negociables emitidas en moneda nacional que cumplan con los requisitos del artículo 36 de la Ley N° 23.576 y sus modificatorias.

4) Los instrumentos emitidos en moneda nacional destinados a fomentar la inversión productiva, conforme han sido reglamentados por el Decreto N° 621/2021.

No se tendrá por cumplido el porcentaje mínimo exigido si se produjera una modificación en la composición de los depósitos y bienes del fideicomiso financiero que los disminuyera por debajo del 75%, durante un período continuo o discontinuo de, como mínimo, 30 días en un año calendario cuando se trate de certificados de participación o valores representativos de deuda fiduciaria 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.

Para las personas humanas y las sucesiones indivisas residentes o radicadas en el extranjero, el impuesto debe ser pagado por la persona domiciliada en la Argentina que tenga el condominio, posesión, uso, goce, disposición, depósito, tenencia, custodia, administración o guarda de los valores (el "Responsable Sustituto"), que deberá aplicar una alícuota de 0,5% (artículo sin número a continuación del artículo 25, Título VI, Ley N° 23.966).

El Responsable Sustituto podrá recuperar las sumas pagadas en concepto de Impuesto sobre los Bienes Personales, reteniendo o enajenando los Valores Fiduciarios respecto de los cuales el impuesto resultó aplicable.

II.4. Impuesto sobre los Ingresos Brutos

Para aquellos inversores que realicen actividad habitual o que puedan estar sujetos a la presunción de habitualidad en alguna jurisdicción argentina (provincia o Ciudad Autónoma de Buenos Aires), los ingresos que se generen por la renta o como resultado de la transferencia de los Valores Fiduciarios quedan gravados con alícuotas variables, dependiendo de la jurisdicción, sobre la base imponible correspondiente, salvo que una exención aplique.

Tratándose de inversores del exterior, no procedería la imposición dada la inexistencia del sujeto pasivo del gravamen.

II.5. Impuesto sobre los Débitos y Créditos en Cuentas Bancarias

Ver punto I.4.

II.6. Impuesto a la transmisión gratuita de bienes

A nivel provincial, la Provincia de Buenos Aires estableció un impuesto a la transmisión gratuita de bienes (el "ITGB") (Ley N° 14.044 y sus modificatorias). Las características básicas del ITGB son las siguientes:

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 otra transmisión 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.
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, cuotas o participaciones sociales y otros valores mobiliarios representativos de su capital, emitidos por entes públicos o privados y por sociedades, cuando estos 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. En la Provincia de Buenos Aires, están exentas del ITGB las transmisiones gratuitas de bienes cuando su valor en conjunto sea igual o inferior a \$2.038.752 monto que se eleva a \$8.488.486, cuando se trate de padres, hijos y cónyuges.

6. En cuanto a las alícuotas, se han previsto escalas progresivas del 1,603% al 9,513%, según el grado de parentesco y la base imponible involucrada.

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

II.7. Tasa de Justicia

En caso de que sea necesario instituir procedimientos de ejecución en relación con los Valores Fiduciarios, se gravará la correspondiente tasa de justicia (actualmente del 3% en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) sobre el monto de cualquier reclamo presentado ante los tribunales de Argentina con asiento en la jurisdicción donde se inicie el reclamo.

II.8. Ingreso de fondos de jurisdicciones de baja o nula tributación.

De acuerdo con lo establecido en el artículo agregado sin número a continuación del artículo 18 de la ley de Procedimiento Fiscal Federal 11.683, todo residente local que reciba fondos de cualquier naturaleza (es decir, préstamos, aportes de capital, etc.) de jurisdicciones de nula o baja tributación, se encuentra sujeta al Impuesto a las Ganancias y al Impuesto al Valor Agregado sobre una base imponible del 110% de los montos recibidos de dichas entidades (con algunas excepciones limitadas). Ello, basado en la presunción de que tales montos constituyen incrementos patrimoniales no justificados para la parte local que los recibe. Si bien podría sostenerse que esta disposición no debería aplicarse para operaciones de emisión de títulos con oferta pública, no puede asegurarse que la autoridad impositiva comparta este criterio.

Según lo precedente, no se espera que los Valores Fiduciarios sean originalmente adquiridos por sujetos -personas jurídicas o humanas- o entidades domiciliadas o constituidas en jurisdicciones de baja tributación, o comprados por ninguna persona que opere con cuentas bancarias abiertas en entidades financieras ubicadas en jurisdicciones de nula o baja tributación.

Las jurisdicciones de baja tributación según la legislación argentina se encuentran definidas en el artículo 20 de la LIG. Al respecto, la norma considera a 'países de baja o nula tributación', a aquellos países, dominios, jurisdicciones, territorios, estados asociados o regímenes tributarios especiales que establezcan una tributación máxima a la renta empresarial inferior al sesenta por ciento (60%) de la alícuota mínima contemplada para las personas jurídicas argentinas (25%).

La presunción analizada, podría resultar aplicable a los potenciales tenedores de Valores Fiduciarios que realicen la venta de los mismos a sujetos -personas jurídicas o humanas- y entidades domiciliadas o constituidas en jurisdicciones de baja tributación, o cuando el precio de

venta sea abonado desde cuentas bancarias abiertas en entidades financieras ubicadas en jurisdicciones de baja o nula tributación.

La presunción quedará desvirtuada cuando el receptor de los fondos acredite (en forma fehaciente) que los mismos se originaron en actividades efectivamente realizadas por el mismo contribuyente o por terceros en dichos países o bien que provienen de colocaciones de fondos oportunamente declarados.

III. Cooperación en Materia Tributaria entre la República Argentina y otros Países. Resolución General 631/2014 de la CNV. Resolución General 4056/2017 de la AFIP. Régimen de información.

En el marco del compromiso que ha asumido la República Argentina a través de la suscripción de la “Declaración sobre intercambio Automático de Información en Asuntos Fiscales” para implementar tempranamente el nuevo estándar referido al intercambio de información de cuentas financieras desarrollado por la OCDE, adoptada en la Reunión Ministerial de esa Organización de fecha 6 de mayo de 2014 y las disposiciones vinculadas a la Ley de Cumplimiento Fiscal de Cuentas Extranjeras (“Foreign Account Tax Compliance Act” FATCA) de los Estados Unidos de América, la Comisión Nacional de Valores, mediante Resolución General 631/2014 del 18/09/2014, ha dispuesto que los agentes registrados deberán arbitrar las medidas necesarias para identificar los titulares de cuentas alcanzados por dicho estándar (no residentes). A estos efectos, los legajos de tales clientes en poder de los agentes registrados deberán incluir en el caso de personas humanas la información sobre nacionalidad, país de residencia fiscal y número de identificación fiscal en ese país, domicilio y lugar y fecha de nacimiento. En el caso de las personas jurídicas y otros entes, la información deberá comprender país de residencia fiscal, número de identificación fiscal en ese país y domicilio.

La norma citada dispuso asimismo que los sujetos comprendidos en sus previsiones debieran presentar a la AFIP la información recolectada, en las formas y plazos que ella dispusiese.

En ese contexto, la ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS (AFIP), a través de la Resolución General 3826/2015 del 29/12/2015 ha implementado el régimen de información pertinente. Las instituciones financieras obligadas a reportar (definidas como tales) deberán observar las normas de debida diligencia establecidas en el “Common Reporting Standard” (“NORMAS COMUNES DE PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN” o “CRS”, por sus siglas en inglés) elaborado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), incluidas en la misma resolución. La información deberá ser suministrada por año calendario a partir de 2016, incluyendo, bajo ciertas condiciones, información de cuentas preexistentes al 31/12/2015 y cuentas nuevas a partir del 1/01/2016. Además de los datos identificatorios de las cuentas declarables y de sus titulares, se incluirán en el reporte los saldos existentes al 31 de diciembre de cada año y los movimientos anuales (importe bruto total pagado en concepto de intereses, utilidades, amortizaciones de activos financieros, etc.) acaecidos en las mismas.

Por medio de la Resolución General AFIP 4056/2017, se sustituyó la Resolución General 3826/2015, entre otros aspectos, adecuando su terminología.

ATENTO A QUE LA REGLAMENTACIÓN DE LOS FIDEICOMISOS FINANCIEROS NO HA SIDO INTERPRETADA AUN POR LOS TRIBUNALES Y QUE EN EL CASO DE LAS AUTORIDADES FISCALES RESPONSABLES DE SU APLICACIÓN DICHAS INTERPRETACIONES NO RESULTAN SUFICIENTES PARA ESCLARECER TODOS AQUELLOS ASPECTOS QUE GENERAN DUDA, NO PUEDE ASEGURARSE LA APLICACIÓN O INTERPRETACIÓN QUE DE DICHA NORMATIVA EFECTÚEN TALES ÓRGANOS EN GENERAL Y, EN PARTICULAR, EL BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, LA DIRECCIÓN GENERAL IMPOSITIVA Y LAS DIRECCIONES DE RENTAS LOCALES.

DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LA RESOLUCIÓN GENERAL N° 631/14 DE LA CNV, LOS AGENTES REGISTRADOS DEBERÁN SOLICITAR A LOS INVERSORES: A) EN EL CASO DE PERSONAS HUMANAS, INFORMACIÓN SOBRE

NACIONALIDAD, PAÍS DE RESIDENCIA FISCAL Y NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL EN ESE PAÍS, DOMICILIO Y LUGAR Y FECHA DE NACIMIENTO; B) EN CASO DE LAS PERSONAS JURÍDICAS Y OTROS ENTES, LA INFORMACIÓN DEBERÁ COMPRENDER PAÍS DE RESIDENCIA FISCAL, NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL EN ESE PAÍS Y DOMICILIO, SIEMPRE DE CONFORMIDAD A LOS TÉRMINOS DE LA MENCIONADA RESOLUCIÓN Y DÁNDOSE ASIMISMO CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN EL ART. 53 DE LA LEY DE MERCADO DE CAPITALES Y EL ART. 5º DE LA LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES.

PLAN DE INVERSIÓN, DE PRODUCCIÓN Y ESTRATÉGICO

Consideraciones Macroeconómicas

Argentina atraviesa un proceso de estabilización con políticas orientadas al equilibrio fiscal y baja de la inflación. FMI proyecta +5% de PBI en 2025 luego de caída del 2,8% en 2024. Aun así, la volatilidad económica persiste. El sector inmobiliario porteño cotiza en dólares, actuando como reserva de valor y mostrando resiliencia relativa. Una normalización macroeconómica podría reactivar el crédito hipotecario y la demanda, impulsando precios en USD.

Una de las últimas medidas macroeconómicas que liberó el cepo cambiario, luego de varios años de vigencia, ha permitido en el corto plazo estabilizar el valor del USD respecto al peso argentino, lo cual de mantenerse en el mediano plazo podría generar un incremento de valor en USD del m2 del mercado inmobiliario.

Objeto del Proyecto de Inversión del Fideicomiso Financiero Inmobiliario – Fondo de Inversión Directa “ILLA BELGRANO I”

Los fondos aportados por los inversores al Fideicomiso Financiero ILLA BELGRANO I serán destinados a la adquisición de hasta 14 (catorce) unidades funcionales a ser construidas en los lotes ubicados sobre la calle Monroe 1418/1420/1436, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, para lo cual se adquirirán las participaciones del Fiduciante originario Gentras S.A. y de Carlos Alberto Andrés Montalvo en el Fideicomiso “Monroe 1436”, las cuales otorgan el derecho a cobrar el producido de la venta a un valor de mercado de dichas unidades. El objetivo de la inversión en estas participaciones es obtener ingresos derivados de la venta a un valor de mercado de estas unidades funcionales y la renta protegida mencionados en apartado “Descripción de Pago de Servicios y Renta Protegida” detallado más adelante. La información descripta en este informe es complementaria a la incluida en el Suplemento de Prospecto del Fideicomiso Financiero.

Descripción del Proyecto Inmobiliario

El objeto del Fideicomiso Privado “Monroe 1436” (el “Fideicomiso Privado”) consiste en la adquisición de inmuebles y el desarrollo, construcción y terminación de un edificio, a ser edificado en los lotes situados en Monroe 1418/1420/1436, los cuales conforman el suelo correspondiente, a ser dividido una vez finalizado, bajo el régimen de Propiedad Horizontal.

En la registración y organización del inmueble en PROPIEDAD HORIZONTAL, es donde se le asigna a la FIDUCIARIA del Fideicomiso Privado, COURBA, la plena propiedad, posesión y dominio de las unidades a favor de los FIDUCIANTES – BENEFICIARIOS del Fideicomiso Privado. Los FIDUCIANTES del Fideicomiso Privado estructurarán sus inversiones y participaciones en el costo total del emprendimiento a través del Fideicomiso Privado.

El Fideicomiso Privado permite consolidar el dominio de los activos subyacentes en cabeza de un FIDUCIARIO del Fideicomiso Privado, que actúa en interés de terceros (BENEFICIARIOS y FIDUCIANTES) en los que terminen como titular de aquellos, siempre cumpliéndose el plazo y las condiciones establecidas en el Fideicomiso Privado.

GENTRAS S.A. (Fiduciante originario del Fideicomiso Privado) aportó al Fideicomiso Privado dos millones setecientos ochenta y un mil cuatro dólares estadounidenses (u\$s 2.781.004), por lo que se le adjudica sesenta y cinco por ciento (65%) de los metros cuadrados de las unidades funcionales y los guardacoches, el porcentaje remanente fue adjudicado a los restantes fiduciantes. Los costos finales, pueden ser de una suma mayor que la de los costos iniciales y se ajustarán acorde sea necesario para poder cubrir con los costos reales de la ejecución de la obra.

Los Terrenos

El inmueble fue adquirido por la FIDUCIARIA del Fideicomiso Privado COURBA con el PATRIMONIO FIDEICOMITIDO del Fideicomiso Privado, conformado por 2 lotes en la zona de Bajo Belgrano, una de

las zonas residenciales más demandadas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, los terrenos están conformados por los siguientes lotes:

1. Uno sometido al RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, conformado por dos unidades funcionales y una complementaria en la calle Monroe 1418 y 1420, adquiridos el 18 de abril del 2022 mediante escritura pública Nro.39, y
2. Un lote de terreno con frente a la calle Monroe 1436, adquirido el 18 de abril del 2022 mediante escritura pública Nro.38.

Descripción de la obra

El proyecto inmobiliario, en su totalidad incluye la construcción de 34 departamentos con diferentes amenities (piscina, gimnasio, SUM, etc.), distribuidos en 9 pisos con unidades de 1, 2, 3 y 4 ambientes y 2 penthouses, más un local comercial en PB y 35 cocheras en subsuelos, está localizado en una ubicación inmejorable, con áreas comerciales de gran variedad y destacados polos gastronómicos; rodeado de diversas avenidas que dan un fácil acceso a los principales puntos de la ciudad, y la comodidad de estar cerca de todo sin perder la ventaja de estar en un barrio tranquilo, seguro y residencial.

La construcción se basa en un estilo de arquitectura, diseño y funcionalidad en armonía, donde la tradición y la innovación se conjugan para quienes aman vivir en un departamento con las comodidades de una casa. El Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires otorgó el 5 de julio de 2023 el Permiso Temprano de Ejecución de Obra Civil de la Obra Nueva a desarrollarse en el predio de la calle Monroe Nros. 1418/20/36.

Para el análisis de la factibilidad urbanística, junto con la Memoria descriptiva del proyecto, Esquema de vinculación al espacio libre de manzana, Plantas, Cortes y Vistas de Arquitectura y Cálculo de módulos de estacionamiento y bicicletas, la Desarrolladora presentó los siguientes Informes preparados por profesionales habilitados: Informe de dominio, Certificado de Aptitud Ambiental, Encomiendas profesionales, Estudio de Suelos, Proyecto y Cálculo Estructural, Instalación Contra Incendio, Medios Mecánicos de Elevación, Reserva de Agua Sanitaria, Factibilidades de servicios públicos.

Estado Actual del Proyecto

El informe de certificación realizado por Marcelo Javier Ferreras, arquitecto, con documento de identidad N°22.252.080, Matrícula CPAU N°35.043, de fecha 26 de mayo de 2025, indica que la obra de la calle Monroe 1418/1420/1436, CABA, número de registro de encomienda en el CPAU N°329456403, de fecha 26/05/2025, con una superficie a construir de 5.376,63 m², presentaba un grado de avance del 35,64%. El plazo de ejecución restante de la obra se proyecta en 18 meses.

Comercialización de las unidades funcionales a adquirir como inversión del Fideicomiso ILLA BELGRANO I.

Se prevé el inicio de la comercialización de las 14 unidades funcionales en dominio del Fideicomiso Financiero "ILLA Belgrano I" a través del equipo comercial de Courba (ver apartado siguiente "*Información sobre Desarrollador del Proyecto*") cuando esté disponible el departamento que se utilizará como Show Room que se estima finalizar en 12 meses, con un precio esperado de venta promedio de USD 4.200 por m², representando un margen bruto del orden del 20% sobre costos. Esta ubicación privilegiada y la calidad del desarrollo sustentan la demanda y el potencial de revalorización inmobiliaria.

Con el objetivo de respaldar el precio de venta esperado por m², se efectuaron relevamientos de precios de propiedades en la zona de Bajo Belgrano. Esta zona es la que se encuentra comprendida entre la Av. Del Libertador y la Av. Presidente Figueroa Alcorta y las calles Monroe y La Pampa.

Se relevaron 26 propiedades a estrenar de entre uno y cuatro ambientes con características de construcción y amenities similares a ILLA Belgrano I. Este relevamiento se realizó a partir de la oferta publicada en el portal de Zona Prop y se obtuvo un precio promedio por metro cuadrado de USD 4,392.

Courba SA, Comercializador del proyecto está en proceso de instrumentación de acuerdos con las principales entidades financieras que le permitan ofrecer a sus clientes, líneas de préstamos hipotecarios que permitan facilitar el proceso de venta de las unidades funcionales del Fideicomiso.

Información sobre Desarrollador del Proyecto

El Desarrollador se denomina Courba, C.U.I.T. 30-70807511-2. El domicilio legal y la sede social inscrita de Courba se encuentra situada en Montevideo 451, Piso 4º Departamento 43º de la Ciudad de Buenos Aires y su teléfono es: (11) 5235-4932. Su sitio web es: <https://www.grupoqh.com/>. Se trata de una sociedad comercial constituida en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el número 9385 del Libro 18, de Sociedades por Acciones en fecha 28 de agosto de 2002. Su dirección de correo electrónico es administracion@grupoqh.com.ar, y su teléfono es (11) 5235-4932.

COURBA es una empresa con más de 22 años de experiencia en el desarrollo de bienes raíces, habiendo entregado 23 edificios que suman más de 80.000 metros cuadrados construidos. Actualmente, cuenta con 7 obras en ejecución, reafirmando su compromiso con la innovación y la calidad en el sector inmobiliario. Entre sus proyectos más destacados se incluyen desarrollos residenciales y comerciales en ubicaciones clave como Soler 5738, Fitz Roy 2055 y Charcas 4641, en el barrio de Palermo.

COURBA se distingue por su enfoque integral en el desarrollo inmobiliario, con un equipo propio que abarca las áreas comercial, administrativa, marketing digital, monitoreo y arquitectura. Este equipo les permite brindar un acompañamiento personalizado a sus inversores, facilitando la venta directa y un trato cercano con cada cliente.

COURBA como administradora fiduciaria de todos los fideicomisos inmobiliarios bajo Grupo QH y su marca registrada Quality Home, ha desarrollado desde el año 2020 un área de fuerza de ventas con un equipo liderado por un ex director de Toribio Achaval con más de 15 años de experiencia en ventas directas, marketing digital y conducción de equipos exitosos, así es que en la actualidad se encuentra funcionando con ya 5 años de experiencia de éxitos en ventas este equipo de especialistas en el rubro, contando con capacitación permanente y apoyo publicitario basado en Meta y Google Ads.

Detalle de Unidades Funcionales

El proyecto inmobiliario, en su totalidad incluye la construcción de 34 departamentos con diferentes amenities (piscina, gimnasio, SUM, etc.), distribuidos en 9 pisos con unidades de 1, 2, 3 y 4 ambientes y 2 penthouses, más un local comercial en PB y 35 cocheras en subsuelos, está localizado en una ubicación inmejorable, con áreas comerciales de gran variedad y destacados polos gastronómicos; rodeado de diversas avenidas que dan un fácil acceso a los principales puntos de la ciudad, y la comodidad de estar cerca de todo sin perder la ventaja de estar en un barrio tranquilo, seguro y residencial.

El Fideicomiso Financiero adquiere sólo 14 de las 35 unidades funcionales, conformadas por el local comercial, 13 departamentos y 13 cocheras cubiertas.

A continuación se listan todas las unidades que se adquieren dentro del fideicomiso mencionado.

Unidad Funcional	Piso	Dpto.	Tipología	Ubicación	Cubiertos	Semicub.	Descub.	Cochera		Totales
					M2	M2	M2	M2	Cochera	M2 c/ coch
1	PB		LOCAL		162,93	0	0	0	0	162,93
3	1	B	3 Amb	Frente	84,1	15,87	0	11,25	1	111,22
4	1	C	3 Amb	C. Frente	103,92	15,36	0	11,25	1	130,53
6	2	A	3 Amb	Frente	90,99	15,86	0	11,25	1	118,1
7	2	B	3 Amb	Frente	84,1	15,87	0	11,25	1	111,22
8	2	C	3 Amb	C. Frente	103,92	15,36	0	11,25	1	130,53
10	3	A	3 Amb	Frente	90,99	15,86		11,25	1	118,1
16	4	C	3 Amb	C. Frente	103,92	15,36	0	11,25	1	130,53
31	8	B	Mono	Frente	39,33	7,75	0	0	0	47,08
35	9	B	4 Amb	PH C Frente	120,13	42,81	65	11,25	1	239,19
29	7	C	3 Amb	C. Frente	103,92	15,36	0	11,25	1	130,53
32	8	C	4 Amb	C. Frente	116,89	21,39	0	22,5	2	160,78
33	8	D	Mono	C. Frente	44,33	8,03	0	11,25	1	63,61
34	9	A	4 Amb	PentHouse Fte	121,89	34,04	70,35	22,5	2	248,78

27

Aplicación de Fondos y Flujo de los Fondos para Construcción

Fuente de los Fondos en U\$S:

Fuente en U\$S	Monto	%
Inversores de los Certificados de Participación	U\$S 6.434.321	89,29%
Fondo para Renta Protegida	U\$S 772.118	10,71%
Total	U\$S 7.206.439	

Los fondos del proyecto son obtenidos principalmente por la colocación en dólares estadounidenses de los Certificados de Participación emitidos por el Fideicomiso. Además, el Fiduciario constituirá un Fondo de Renta Protegida con los fondos aportados por el Comercializador, (los cuales le serán reintegrados al Comercializador en su totalidad, al momento de venta de las Unidades Funcionales). Se contempla la generación de ingresos del Fideicomiso por la comercialización de las Unidades Funcionales y también por la inversión de los fondos remanentes y aquellos que constituyen el Fondo de Liquidez. El Proyecto no contempla la emisión de Valores Representativos de Deuda ni nuevas series de Certificados de Participación, así como tampoco la toma de deuda bancaria ni de ningún otro tipo. No se contemplan fuentes de fondos en pesos argentinos.

Aplicación de los Fondos en U\$S

Aplicación de los Fondos	Costos	%
Desembolsos de obra	U\$S 6.090.016	89,78%
Fondo de liquidez y reserva	U\$S 208.418	3,07%
Honorarios Fiduciario	U\$S 142.931	2,11%
Gastos de Organización, Estructuración y Colocación.	U\$S 135.886	2,00%
Impuestos	U\$S 134.132	1,98%
Honorarios Comercializador	U\$S 39.966	0,59%
Gastos Administrativos y otros (Certificado Obras, Administración)	U\$S 31.619	0,47%
Total	U\$S 6.782.968	

Como puede observarse en el cuadro, los fondos están destinados principalmente a la adquisición de las Unidades Funcionales y los respectivos desembolsos destinados a la finalización de la obra (89,78%).

Además de esto, se contempla la constitución de un Fondo de Liquidez y un Fondo de Reserva (3,07%), honorarios del Fiduciario (2,11%), gastos de organización, estructuración y colocación (2%), pago de impuestos (1,98%), entre otros gastos.

Flujo de Fondos de la Obra:

El flujo de fondo de la obra se muestra consolidado por rubro, donde están incluidos los impuestos y mano de obra. El mismo fue preparado por la el Fiduciario y será el que servirá de guía, junto con los avances de obra que certifique el Constructor frente al Auditor Técnico (auditor de obra) (Ocampo-Rosauer S.A.), a fin de que el Fiduciario (CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.) realice los desembolsos. **Se adjunta el cronograma de pagos al final del presente documento.**

Auditor Técnico:

Ocampo-Rosauer S.A. es una empresa de ingeniería dedicada al proyecto, gerenciamiento y construcción de plantas. La compañía fue creada en el 1981 por Eduardo H. Ocampo y Rodolfo E. Rosauer y desde entonces ha participado en numerosos proyectos industriales, residenciales y comerciales de diversa escala en la Argentina y en el extranjero. La participación ha sido en las diversas etapas que componen un proyecto, desde el estudio de factibilidad, el proyecto en sí, el gerenciamiento de la construcción, la supervisión de la misma y la puesta en marcha.

Ocampo-Rosauer S.A. ofrece los siguientes servicios:

- **Diseño & Ingeniería**
 - Layout
 - Memoria de cálculo
 - Planos
 - Pliegos
 - Detalles constructivos
 - Especificaciones técnicas
- **Supervisión & Gerenciamiento**
 - Presupuestos
 - Licitaciones
 - Contratos
 - Cronogramas de obra
 - Compras
 - Dirección de obra y Supervisión
 - Control de Costos
- **Construcción**
 - Obras Civiles
 - Montajes industriales
 - Instrumentación
 - Programación
 - Control y Monitoreo
 - Puesta en marcha
- **Electricidad & Automatización**
 - Proyecto, Dirección ejecutiva y ejecución de obras de ingeniería eléctrica
 - Programación de controladores lógicos programables PLC
 - Sistemas de supervisión y control – SCADA
 - Sistema de control y monitoreo para secado de espigas: Diseños especiales a requerimiento del cliente / Programación abierta / Hardware y Software estándar del mercado / Control PID seguro y preciso / Control de quemadores supervisado desde estación de control / Alarmas de temperaturas máximas y mínimas para cada celda / Monitoreo total
- **Auditorías**
 - Auditorías.
 - Costos y avances de construcción
 - Validación de certificaciones

Ocampo-Rosauer S.A. participó y participa en los siguientes proyectos:

CONTRATO SUPLEMENTARIO DE FIDEICOMISO

entre

CFA COMPAÑÍA FIDUCIARIA AMERICANA S.A.
en su carácter de Fiduciario;

ARG CAPITAL S.A.
en su carácter de Organizador;

COURBA S.A.
en su carácter de Comercializador;

y

Suscriptores de los Valores Fiduciarios
en su carácter de Fiduciantes y Beneficiarios

El presente contrato suplementario se celebra en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, el [●] de [●] de 2025 (el "Contrato Suplementario"), entre:

- (i) **CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.**, una sociedad comercial constituida en la Ciudad de Buenos Aires, República Argentina, inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el número 7303 del Libro 119, Tomo A de Sociedades Anónimas, autorizada a actuar como fiduciario financiero mediante su inscripción bajo el N° 10 en el Registro de Fiduciarios Financieros de la Comisión Nacional de Valores, en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario");
- (ii) **ARG Capital S.A.** es una sociedad comercial constituida en la Ciudad de Buenos Aires, República Argentina, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a cargo de la Inspección General de Justicia, con fecha 13 de julio de 2015 bajo el número 3929, del Libro 27, Tomo - de Sociedades por Acciones C.C: 3, en su carácter de organizador (el "Organizador");
- (iii) **Courba S.A.**, es una sociedad comercial constituida en la Ciudad de Buenos Aires, República Argentina, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a cargo de la Inspección General de Justicia el número 9385 del Libro 18, de Sociedades por Acciones en fecha 28 de agosto de 2002 (el "Comercializador"); y
- (iv) **LOS SUSCRIPTORES** cuya adhesión como parte al presente se instrumenta a través de la suscripción de los Valores Fiduciarios (los "Beneficiarios" o los "Fiduciantes", indistintamente, y, conjuntamente con el Fiduciario, los Fiduciantes y el Organizador, las "Partes"),

CONSIDERACIONES

- a) Que el Fiduciario, los Fiduciantes y el Organizador resuelven constituir bajo el Programa Global de Valores Fiduciarios Inmobiliarios "Briken" (el "Programa") un fideicomiso financiero inmobiliario y fondo de inversión directa denominado "ILLA BELGRANO I" (el "Fideicomiso Financiero Inmobiliario" o el "Fideicomiso") para la emisión de certificados de participación (los "Certificados de Participación" o los "Valores Fiduciarios", indistintamente) por un monto total de USD 6.434.321 (Dólares Estadounidenses Seis Millones Cuatrocientos Treinta y Cuatro Mil Trescientos Veintiuno) (el "Fideicomiso");
- b) Que la creación del Programa ha sido autorizada por el Directorio de la CNV mediante Resolución N° RESFC-2021-21179-APN-DIR#CNV de fecha 10 de junio de 2021 del Directorio de la Comisión Nacional de Valores (la "CNV") y levantamiento de los condicionamientos por parte de la Gerencia de Fideicomisos Financieros del 26 de julio de 2021;
- c) Contando con la asistencia técnica y el asesoramiento profesional adecuado, se han propuesto estructurar, adquirir e invertir en proyectos productivos de inversión inmobiliaria bajo formas fiduciarias, comenzando por los que constituyen el fin del presente Fideicomiso de acuerdo a lo dispuesto en el Prospecto de Programa;
- d) Que la constitución del Fideicomiso fue aprobada por el directorio del Fiduciario en su reunión de fecha 20 de septiembre de 2024 y por Acta de Directorio rectificatoria de fecha 2 de junio de 2025;
- e) Que el pago de los Valores Fiduciarios se encuentra garantizado exclusivamente con el Patrimonio Fideicomitado (según dichos términos se definen en el presente); y

En Consecuencia, las Partes acuerdan lo siguiente:

Artículo I. DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN

A todos los efectos del presente Contrato Suplementario, 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 los significados que se les han asignado en el Contrato Marco incluido en el Programa (el "Contrato Marco"), salvo aquellos expresamente definidos a continuación o en el texto del presente Contrato Suplementario:

“A3 Mercados”: significa A3 Mercados S.A.

“AIF”: significa la Autopista de la Información Financiera de la CNV (<https://www.argentina.gob.ar/cnv>).

“Asamblea de Beneficiarios”: es la asamblea de Beneficiarios convocada para adoptar una resolución.

“Asesores Impositivos”: tiene el significado que se le asigna en el artículo 8.2 del presente.

“Asesores Legales del Fiduciario”: significa Pérez Alati, Grondona, Benites & Arntsen, o los que designe oportunamente el Fiduciario.

“Auditor Técnico”: significa Ocampo-Rosauer S.A.

“Autoridad Gubernamental”: significará cualquier autoridad oficial administrativa, legislativa o judicial de los gobiernos nacional, provincial o municipal de la Argentina, incluyendo entre otros el Banco Central de la República Argentina (el “BCRA”), la Comisión Nacional de Valores (la “CNV”) y Autoridad Recaudadora.

“Autoridad Recaudadora”: significa cualquier entidad recaudadora de impuestos, tasas o contribuciones.

“BYMA”: significa Bolsas y Mercados Argentinos S.A.

“Beneficiarios”: tiene el significado que se le asigna en el encabezamiento del presente.

“Bienes Fideicomitidos”: tiene el significado que se le asigna en el Artículo III.

“Cambio Normativo”: significa cualquier cambio o modificación de las leyes o normas de la Argentina o de cualquier subdivisión política de la Argentina, o en la aplicación o interpretación oficial de dichas leyes o normas, aplicado con posterioridad a la Fecha de Emisión: (i) de naturaleza impositiva, que imponga cualquier impuesto o carga que grave al Fideicomiso Financiero, los Bienes Fideicomitidos y/o el Patrimonio Fideicomitado y/o las ganancias generadas por el mismo; o (ii) de cualquier naturaleza, que torne ilegal o afecte en forma significativamente adversa la continuación del Fideicomiso Financiero; tal como todo ello fuere decidido por los Beneficiarios de conformidad con lo dispuesto en el presente.

“CCCN”: significa el Código Civil y Comercial de la Nación.

“Colocador”: significa Longo Elia Bursátil S.A.

“Co-colocadores”: significan el Colocador, y DMA Broker S.A., quienes a su vez podrán hacer acuerdos con Co-colocadores adicionales.

“Comercializador”: tiene el significado que se le asigna en el encabezamiento del presente.

“Comité Ejecutivo”: significa el Comité descrito en el Artículo VI del presente Contrato, que tendrá las funciones, atribuciones y responsabilidades que se establecen en dicho artículo.

“Contrato Suplementario”: significa el presente Contrato Suplementario de Fideicomiso.

“CNV”: significa la Comisión Nacional de Valores.

“Cuenta de Contingencias”: tiene el significado que se le asigna en el Artículo 10.6 del presente.

“Cuenta Fiduciaria Recaudadora”: tiene el significado que se le asigna en el Artículo 10.1 del presente.

“Día Hábil”: significa cualquier día en el cual las entidades financieras están obligadas a atender al público en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

“Documentos”: significan todos los instrumentos, en soporte digital, papel o magnético, que sirven de prueba de la existencia de los Bienes Fideicomitidos y que son necesarios y suficientes para la

exigibilidad de los mismos, incluyendo sin limitación: (i) las escrituras traslativas de dominio; y (ii) el Contrato del Fideicomiso Privado "Monroe 1436"; y (iii) los documentos mediante los cuales se instrumente la cesión de posición contractual de los Fiduciantes del Fideicomiso Privado "Monroe 1436"

"Endeudamientos": tiene el significado que se le asigna en el artículo 4.8 del presente.

"Fecha de Cierre del Ejercicio": significa el 31 de diciembre de cada año.

"Fecha de Emisión": es la fecha en la cual se emitirán los Valores Fiduciarios colocados, y en la que se deberá integrar su precio.

"Fideicomiso": tiene el significado que se le asigna en el encabezamiento del presente.

"Fiduciantes" tiene el significado que se le asigna en el encabezamiento del presente.

"Fiduciante-Beneficiario en el Fideicomiso Privado Monroe 1436": significa (i) Gentras S.A. y (ii) el Sr. Carlos Andrés Montalvo.

"Fiduciario": tiene el significado que se le asigna en el encabezamiento del presente.

"Fondo de Reserva": tiene el significado que se le asigna en el Artículo 7.2 del presente.

"Fondo de Liquidez": tiene el significado que se le asigna en el Artículo 7.3 del presente.

"Fondo de Renta Protegida": tiene el significado que se le asigna en el Artículo 7.4 del presente.

"Fondos Líquidos": las sumas de dinero pertenecientes al Fideicomiso, que no deban ser aplicadas en breve plazo al pago de Gastos del Fideicomiso o acaparamiento de materiales, y por lo tanto disponibles para su inversión.

"Gastos Administrativos": son los gastos de personal, alquileres, estudios de mercado, publicidad, viáticos, honorarios de profesionales intervinientes, costos de los trámites ante oficinas públicas; y todos aquellos costos administrativos necesarios para la promoción y administración del Fideicomiso.

"Gastos de Estructuración": significa los gastos e impuestos necesarios para la constitución del Fideicomiso Financiero y la emisión y colocación de los respectivos Valores Fiduciarios, que comprenden (a) todos los aranceles, impuestos, tasas, comisiones, costos, cargas, honorarios y demás gastos y erogaciones en que se hubiere incurrido para la celebración del presente Contrato Suplementario, (b) la primera retribución mensual acordada a favor del Fiduciario; (c) los derechos y aranceles que perciban la CNV, y en su caso BYMA y A3 Mercados, así como cualquier otro mercado autorizado donde se negocien los Valores Fiduciarios; (d) los honorarios de los asesores legales del Fideicomiso relativos a la constitución del mismo; (e) los honorarios iniciales de los asesores impositivos del Fideicomiso; (f) los honorarios iniciales de los auditores del Fideicomiso; (g) los honorarios del Comercializador; y (h) todos los costos, gastos, impuestos, aranceles, comisiones, derechos y honorarios que deban pagarse en relación con la emisión y colocación de los Valores Fiduciarios, y necesarios a tales fines.

"Gastos del Fideicomiso": tiene el significado que se le asigna en el artículo 7.1 del presente.

"Impuestos": significa todo impuesto, tributo, gravamen, tasa, carga u otras contribuciones presentes o futuras que resultaren aplicables, incluso en forma retroactiva, respecto al presente Fideicomiso, los Bienes Fideicomitados o los ingresos derivados del producido de dichos Bienes Fideicomitados o del Patrimonio Fideicomitado o la emisión de los Valores Fiduciarios.

"Integraciones": el o los pagos que deban realizar los suscriptores de los Valores Fiduciarios en concepto de integración del precio de suscripción.

"Inversiones Elegibles": significa las siguientes inversiones transitorias: depósitos a plazo fijo, en caja de ahorro, en cuenta corriente constituidas en entidades financieras que cuenten con una calificación crediticia no inferior a A1 (calificación nacional de corto plazo de FIX SCR S.A.) o una calificación

equivalente de grado de inversión y/o cuotapartes de fondos comunes de inversión o *money market funds* que cuenten con una calificación crediticia no inferior a A1 (calificación nacional de corto plazo de FIX SCR S.A.) o una calificación equivalente de grado de inversión y/o cauciones bursátiles garantizadas por Bolsas y Mercados Argentinos S.A. Los plazos de vencimiento de las colocaciones deberán guardar relación con los vencimientos dispuestos bajo el presente para los Valores Fiduciarios. En ningún caso el Fiduciario responderá frente a los tenedores de los Valores Fiduciarios por el resultado de las Inversiones Elegibles, siempre que haya procedido conforme con lo establecido en el presente Contrato Suplementario, salvo dolo o culpa de su parte.

“Justa Causa”: significa, con respecto a la renuncia del Fiduciario el dictado de cualquier norma, ley, decreto, regulación, orden judicial o administrativa, o la ocurrencia de un hecho de fuerza mayor o caso fortuito, como consecuencia de los cuales el Fiduciario se vea sustancialmente afectado en forma adversa para cumplir con sus derechos y obligaciones bajo los Contratos de Fideicomiso, salvo en aquellos supuestos en los que hubiere mediado dolo o culpa del Fiduciario calificada como tal por una resolución firme de tribunal competente. Con respecto a la remoción del Fiduciario, tiene el significado asignado en el artículo 5.10.

“Ley de Fideicomiso”: significa la ley 24.441 y sus modificatorias y complementarias.

“Mayoría de Beneficiarios”: la mayoría absoluta (en exceso del 50%) de la totalidad de los tenedores de VF en circulación sea que la decisión se adopte en Asamblea de Beneficiarios o fuera de ella.

“Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios”: la que represente el sesenta por ciento (66%) de los votos correspondientes a titulares de VF en circulación sea que la decisión se adopte en Asamblea de Beneficiarios o fuera de ella.

“Normas de la CNV”: significa el nuevo texto (N.T. 2013 y mod.) de las Normas de la CNV, tal como figura en <https://www.argentina.gob.ar/cnv>.

“Página de Internet del Fiduciario”: es www.cfafiduciaria.com.

“Pasivos”: significa el conjunto de pasivos (contingentes y no contingentes) que se generen a lo largo de la vida del Fideicomiso Financiero, como consecuencia de su celebración, ejecución y liquidación, incluyendo sin limitación los Gastos del Fideicomiso (incluido el pago de capital, intereses y gastos) y excluyendo los montos debidos bajo los Valores Fiduciarios.

“Patrimonio Fideicomitado”: tiene el significado que se le asigna en el último párrafo del artículo 2.2.

“Período de Colocación”: significa el período durante el cual se ofrecerán por oferta pública primaria los Valores Fiduciarios del Fideicomiso, que comprenderá un “Período de Difusión” y un “Período de Licitación”, conforme a lo estipulado en los artículos 1° a 6° y 8° del Cap. IV del Tit. VI de las Normas de la CNV.

“Período de Difusión”: significa el período durante el cual se hará difusión de la oferta pública de los Valores Fiduciarios, el cual será de al menos 3 (tres) Días Hábil o del plazo que resulte aplicable según la aprobación oportunamente otorgada por CNV, conforme se indique en el Aviso de Suscripción.

“Período de Licitación”: significa el período de al menos un 1 (un) Día Hábil, durante el cual se recibirán las Solicitudes de Suscripción de los Valores Fiduciarios establecido en el Suplemento de Prospecto.

“Personas Indemnizables”: tiene el significado establecido en el Artículo 5.9

“Programa”: significa el Programa Global de Valores Fiduciarios Inmobiliarios denominado “Briken”.

“Prospecto”: significa el Prospecto del Programa.

“PSAV”: significa el Proveedor de Servicio de Activos Virtuales (en los términos de la Resolución General CNV N° 1058/2025) que actuará como PSAV (agente de prestación de servicios de plataforma tecnológica) en el marco de una eventual representación digital de los certificados de participación en los términos de la RG CNV N° 1081/2025.

“Reservas”: tiene el significado asignado en el Artículo VIII.

“Suplemento de Prospecto”: significa el Suplemento de Prospecto del Fideicomiso.

“Tribunal Arbitral”: significa el Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, o de la entidad que la suceda conforme a la ley 26.831.

“USD”: significa Dólares estadounidenses.

“Valores Fiduciarios” o “VF”: significa los Certificados de Participación que se emitan por el Fiduciario bajo el presente Fideicomiso.

En el presente Contrato Suplementario, a menos que el contexto requiera lo contrario:

- (i) Los términos definidos comprenderán tanto el singular como el plural.
- (ii) Los títulos empleados en el presente Contrato Suplementario tienen carácter puramente indicativo y en modo alguno afectan la extensión y alcance de las respectivas disposiciones del presente Contrato Suplementario, ni de los derechos y obligaciones que en virtud de las mismas asumen las Partes.
- (iii) Toda vez que en el presente Contrato Suplementario se efectúen referencias a Considerandos, Capítulos, Artículos, Apartados y/o Anexos sin otra aclaración, se entenderá que se trata, en todos los casos, de Considerandos, Capítulos, Artículos, Apartados y/o Anexos del presente Contrato Suplementario.
- (iv) Los términos financieros, cálculos y compromisos contenidos o usados en el presente Contrato Suplementario serán interpretados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en la República Argentina.
- (v) En todos los cálculos de plazos, el término “desde” significa “desde e incluyendo” y los términos “a” o “hasta” significa “hasta pero incluyendo”.
- (vi) Todas las referencias efectuadas al “Fiduciario” o al “Fiduciario del Fideicomiso Financiero” se entenderán efectuadas al Fiduciario exclusivamente en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso Financiero y no a título personal.

Artículo II. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO.

2.1. Constitución del Fideicomiso Financiero Inmobiliario y Fondo de Inversión Directa.

Por este acto, el Fiduciario constituye, con acuerdo del Organizador, el presente Fideicomiso y se establecen los siguientes términos y condiciones para la emisión de los Valores Fiduciarios por un monto total de USD 6.434.321 (Dólares Estadounidenses Seis Millones Cuatrocientos Treinta y Cuatro Mil Trescientos Veintiuno). A todo efecto identificatorio, el presente Fideicomiso se denominará “ILLA BELGRANO I”.

2.2. Objeto del Fideicomiso. Los fondos aportados por los Beneficiarios serán destinados a financiar, conforme al Plan de Inversión, de Producción y Estratégico que se acompaña al presente Contrato como Anexo A, la adquisición de 14 (catorce) unidades funcionales a ser construidas en Monroe 1418/1420/1436, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, mediante la adquisición, por parte del Fiduciario del Fideicomiso, de las posiciones contractuales de Gentrás S.A. y Carlos Alberto Andrés Montalvo como Fiduciantes-Beneficiarios en el Fideicomiso Privado “Monroe 1436”, las cuales otorgan el derecho a cobrar el producido de la venta a un valor de mercado de dichas unidades. Se detallan las unidades funcionales en cuestión a continuación:

27

Unidad Funcional	Piso	Dpto.	Tipología	Ubicación	Cubiertos M2	Semicub. M2	Descub. M2	Cochera M2	Cochera	Totales M2 c/ coch
1	PB		LOCAL		162,93	0	0	0	0	162,93
3	1	B	3 Amb	Frente	84,1	15,87	0	11,25	1	111,22
4	1	C	3 Amb	C. Frente	103,92	15,36	0	11,25	1	130,53
6	2	A	3 Amb	Frente	90,99	15,86	0	11,25	1	118,1
7	2	B	3 Amb	Frente	84,1	15,87	0	11,25	1	111,22
8	2	C	3 Amb	C. Frente	103,92	15,36	0	11,25	1	130,53
10	3	A	3 Amb	Frente	90,99	15,86		11,25	1	118,1
16	4	C	3 Amb	C. Frente	103,92	15,36	0	11,25	1	130,53
31	8	B	Mono	Frente	39,33	7,75	0	0	0	47,08
35	9	B	4 Amb	PH C Frente	120,13	42,81	65	11,25	1	239,19
29	7	C	3 Amb	C. Frente	103,92	15,36	0	11,25	1	130,53
32	8	C	4 Amb	C. Frente	116,89	21,39	0	22,5	2	160,78
33	8	D	Mono	C. Frente	44,33	8,03	0	11,25	1	63,61
34	9	A	4 Amb	PentHouse Fte	121,89	34,04	70,35	22,5	2	248,78

Se aclara, asimismo, que si el monto colocado no alcanzará para pagar el precio de cesión de las unidades funcionales precedentemente señaladas en su totalidad, se adquirirán unidades –hasta el monto colocado– según el siguiente orden de prelación:

Orden	Unidad funcional	Ubicación	Fiduciante
1	1	PB	Gentras S.A.
2	4	1C	Gentras S.A.
3	3	1B	Gentras S.A.
4	8	2C	Gentras S.A.
5	7	2B	Gentras S.A.
6	29	7C	Carlos Andrés Montalvo
7	6	2A	Gentras S.A.
8	33	8D	Carlos Andrés Montalvo
9	16	4C	Gentras S.A.
10	32	8C	Carlos Andrés Montalvo
11	35	9B	Gentras S.A.
12	31	8B	Gentras S.A.
13	10	3A	Gentras S.A.
14	34	9A	Carlos Andrés Montalvo

El fideicomiso emitirá valores fiduciarios por USD 6.434.321 (Dólares Estadounidenses Seis Millones Cuatrocientos Treinta y Cuatro Mil Trescientos Veintiuno), en el marco del Programa Global de Valores Fiduciarios Inmobiliarios y de Fondos de Inversión Directa “Briken”. Dichos valores fiduciarios estarán respaldados por los bienes fideicomitidos, consistentes en las unidades funcionales adquiridas y todo otro derecho que pueda emerger de las mismas.

La administración del Fideicomiso se orientará a proporcionar una rentabilidad proporcional a los inversores durante el desarrollo del inmueble.

Los suscriptores de los Valores Fiduciarios a emitir en el presente Fideicomiso son Beneficiarios, y sus aportes constituyen el Patrimonio Fideicomitado que será de aplicación para la adquisición de los Bienes Fideicomitados.

Artículo III. BIENES FIDEICOMITIDOS.

3.1. Bienes Fideicomitados. Constituirán Bienes fideicomitados del Fideicomiso, única y exclusivamente, conforme al Plan de Inversión, de Producción y Estratégico que se acompaña al presente Contrato como Anexo A, los siguientes:

(a) Los importes integrados por los Fiduciarios (las "Integraciones"), los cuales serán utilizados para la adquisición de la posición contractual –mediante la ejecución de un instrumento de cesión– como Fiduciarios-Beneficiarios en el Fideicomiso Privado "Monroe 1436" (cuyos términos y condiciones constan en el Anexo B al presente contrato), la cual será cedida al Fiduciario (estrictamente en carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero Inmobiliario – Fondo de Inversión Directa "Illa Belgrano I") por Gentras S.A. y Carlos Alberto Andrés Montalvo, la cual dará al Fideicomiso derecho a la titularidad – luego de haber finalizado la construcción de la obra correspondiente a tal fideicomiso privado – de las siguientes 14 (catorce) unidades funcionales a ser construidas en Monroe 1418/1420/1436, Ciudad Autónoma de Buenos Aires y al producido de su venta:

Unidad Funcional	Piso	Dpto.	Tipología	Ubicación	Cubiertos	Semicub.	Descub.	Cochera		Totales	Valor de adquisición
					M2	M2	M2	M2	Cochera	M2 c/ coch	
1	PB		LOCAL		162,93	0	0	0	0	162,93	\$ 338.519
3	1	B	3 Amb	Frente	84,1	15,87	0	11,25	1	111,22	\$ 333.047
4	1	C	3 Amb	C. Frente	103,92	15,36	0	11,25	1	130,53	\$ 394.839
6	2	A	3 Amb	Frente	90,99	15,86	0	11,25	1	118,1	\$ 398.699
7	2	B	3 Amb	Frente	84,1	15,87	0	11,25	1	111,22	\$ 376.683
8	2	C	3 Amb	C. Frente	103,92	15,36	0	11,25	1	130,53	\$ 438.475
10	3	A	3 Amb	Frente	90,99	15,86		11,25	1	118,1	\$ 398.699
16	4	C	3 Amb	C. Frente	103,92	15,36	0	11,25	1	130,53	\$ 438.475
31	8	B	Mono	Frente	39,33	7,75	0	0	0	47,08	\$ 171.435
35	9	B	4 Amb	PH C Frente	120,13	42,81	65	11,25	1	239,19	\$ 786.187
29	7	C	3 Amb	C. Frente	103,92	15,36	0	11,25	1	130,53	\$ 438.475
32	8	C	4 Amb	C. Frente	116,89	21,39	0	22,5	2	160,78	\$ 535.275
33	8	D	Mono	C. Frente	44,33	8,03	0	11,25	1	63,61	\$ 224.331
34	9	A	4 Amb	PentHouse Fte	121,89	34,04	70,35	22,5	2	248,78	\$ 816.875

Se aclara, asimismo que, si el monto colocado no alcanzará para pagar el precio de cesión de las unidades funcionales precedentemente señaladas en su totalidad, se adquirirán unidades –hasta el monto colocado– según el siguiente orden de prelación:

Orden	Unidad funcional	Ubicación	Fiduciante
1	1	PB	Gentras S.A.
2	4	1C	Gentras S.A.
3	3	1B	Gentras S.A.
4	8	2C	Gentras S.A.
5	7	2B	Gentras S.A.
6	29	7C	Carlos Andrés Montalvo
7	6	2A	Gentras S.A.
8	33	8D	Carlos Andrés Montalvo
9	16	4C	Gentras S.A.
10	32	8C	Carlos Andrés Montalvo
11	35	9B	Gentras S.A.
12	31	8B	Gentras S.A.
13	10	3A	Gentras S.A.
14	34	9A	Carlos Andrés Montalvo

Se aclara que, toda vez que las posiciones contractuales como Fiduciante-Beneficiarios del Fideicomiso Privado "Monroe 1436" refieren a la titularidad de unidades funcionales independientes entre sí, la existencia de restantes Fiduciantes-Beneficiarios de dicho contrato no afecta ni tiene incidencia en el Fideicomiso, toda vez que el mismo será el único titular de los derechos correspondientes a las 14 (catorce) unidades funcionales precedentemente señaladas, o el número menor de corresponder conforme al monto colocado.

Al respecto, se aclara que las participaciones del Fideicomiso Privado "Monroe 1436" se dividen en la representación de unidades funcionales que existen desde la constitución del Fideicomiso Privado "Monroe 1436".

Las unidades que el fiduciante originario (Gentras SA) y Carlos Montalvo ceden al Fideicomiso representan un 44,66% de las unidades totales, las cuales se encuentran nominadas. Este porcentaje asegura que ninguna decisión con mayoría calificada de los Fduciantes-Beneficiarios pueda ser adoptada contra los intereses del Fideicomiso. El resto de las unidades funcionales del proyecto continúan bajo la titularidad del fiduciante originario (Gentras SA) o un cesionario de este en forma privada.

No pueden los restantes Fiduciantes-Beneficiarios hacer cambios en el Fideicomiso Privado "Monroe 1436" ya que delegaron las funciones de administración y gestión sobre Courba S.A.

Se deja expresa constancia de que los fondos provenientes de la colocación serán utilizados para pagar el precio de cesión correspondiente a los bienes fideicomitidos precedentemente descriptos, conforme al Plan de Inversión, de Producción y Estratégico que se acompaña al presente Contrato como Anexo A.

Conforme lo señalado en el Fideicomiso Privado "Monroe 1436", las cesiones se otorgarán con las formalidades legales correspondientes, y toda la documentación para la celebración del acto estará a cargo del estudio jurídico designado por Courba S.A., Pérez Alatí, Grondona, Benites & Arntsen, siendo los gastos y honorarios correspondientes de dicho estudio jurídico un Gasto del Fideicomiso.

(b) todo otro derecho que pudiera emerger de los Bienes Fideicomitidos y para el cumplimiento del objeto del mismo por el Fiduciario; y

4

(c) los demás bienes, derechos y obligaciones que se incorporen al Fideicomiso como consecuencia del desarrollo de la actividad que es su objeto o por cualquier otra causa relacionada, sea por eventuales operaciones financieras o comerciales, seguros, por frutos o productos de bienes fiduciarios, por la realización de otros activos y/o por cualquier otra causa u operación relacionada.

Se deja constancia que el producido de la colocación será destinado a la adquisición de los Bienes Fideicomitidos.

Artículo IV. EL FIDUCIARIO.

4.1. Ejercicio de la propiedad fiduciaria. El Fiduciario ejercerá todos los derechos, facultades y privilegios inherentes a la propiedad fiduciaria respecto del Patrimonio Fideicomitido con el alcance y las limitaciones establecidas en el CCCN y en el presente Contrato Suplementario para administrar, llevar adelante, concretar, terminar y realizar la respectiva inversión inmobiliaria que constituye la finalidad del presente Fideicomiso, y en general, para realizar todos los actos que fueren necesarios y/o conveniente a tales fines por un plazo de 30 años de acuerdo al plazo de vigencia del Fideicomiso. Para ello el Fiduciario se compromete a actuar con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él.

4.2. Administración de los Bienes Fideicomitidos. Dada la experiencia que el Fiduciario posee en la administración de los Bienes Fideicomitidos, el mismo ocupará el rol de administrador a los fines de encargarse de la gestión y Cobranza (administrativa, judicial y extrajudicial) de los Bienes Fideicomitidos cedidos al Fideicomiso Financiero, conforme, en primer lugar, a las Políticas de Administración y, subsidiariamente, a los procedimientos de cobro, asistencia técnica y operativa usualmente aplicables a los Bienes Fideicomitidos de acuerdo con sus respectivos términos. A tal efecto, el Fiduciario tendrá amplias facultades para, y será responsable por, llevar a cabo todos los actos relativos a dichas tareas en relación con los Bienes Fideicomitidos que considere necesarios o convenientes. Asimismo, deberá informar en forma inmediata cualquier hecho relevante que pudiera afectar el normal funcionamiento de sus funciones.

4.3. Derechos y obligaciones del Fiduciario. Los Valores Fiduciarios emitidos no representarán endeudamiento del Fiduciario y serán pagaderos exclusivamente con el Patrimonio Fideicomitido. Las obligaciones contraídas en la ejecución del Fideicomiso Financiero serán satisfechas exclusivamente con el Patrimonio Fideicomitido conforme lo dispone el artículo 1687 del CCCN.

El Fiduciario presentará a toda Autoridad Gubernamental competente, la información que fuera legalmente exigible en atención a la naturaleza del Patrimonio Fideicomitido dentro del plazo que corresponda y bajo la información provista por el Fiduciario en calidad de administrador del Fideicomiso.

El Fiduciario: (i) llevará para el Fideicomiso un sistema contable independiente, de conformidad con los principios contables generalmente aceptados en la Argentina (cuyos libros contables se encontrarán en la sede social del Fiduciario); (ii) identificará los libros y registros correspondientes a los Bienes Fideicomitidos para evidenciar el Fideicomiso Financiero como unidad segregada del resto de su contabilidad; (iii) será el agente de custodia de los Documentos.

En caso de renuncia de los Asesores Impositivos, el Fiduciario realizará sus mejores esfuerzos para que los mismos continúen en funciones hasta la designación de sus respectivos sucesores.

El Fiduciario, en beneficio de los Beneficiarios, tomará en todo momento las medidas razonables que, a su leal saber y entender, y actuando con los criterios de debida diligencia establecidos en la Ley N° 24.441 y en el CCCN, considere necesario o conveniente para la protección y exigibilidad de sus derechos bajo el presente Contrato Suplementario.

4.4. Mantenimiento de la contabilidad y registros.

a. El Fiduciario, a efectos de llevar la contabilidad del Fideicomiso, utilizará un sistema contable de conformidad con las normas contables profesionales de la Argentina. El Fiduciario identificará y mantendrá registrado por separado los registros correspondientes del Fideicomiso. Los registros

contables del Fideicomiso se encontrarán en las oficinas del Fiduciario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

b. Anualmente, en oportunidad de cada cierre del ejercicio económico del Fideicomiso Privado Monroe 1436, el Fiduciario se compromete a remitir a los Beneficiarios, los estados contables auditados de dicho fideicomiso.

4.5. Remuneración. El Fiduciario tendrá derecho a cobrar un honorario mensual de USD 1.500 (Dólares Estadounidenses mil quinientos). El pago de la remuneración se realizará en pesos al tipo de cambio publicado por el Banco de la Nación Argentina, tipo vendedor del día anterior a la fecha de cobranza.

4.6. Indemnidad del Fiduciario. Sin perjuicio de las indemnidades establecidas en el Contrato Marco, el Fiduciario, por cuenta propia o por cuenta de sus funcionarios, directores, empleados y toda Persona que a su respecto sea controlante, controlada, sujeta a control común, vinculada, afiliada y/o subsidiaria (cualquiera y toda persona antes mencionada, en adelante una "Persona Indemnizable") podrá cobrarse de los Bienes Fideicomitados, previo laudo de Tribunal Arbitral o sentencia judicial firme dictada por un tribunal competente, según corresponda, en caso de que éste o la Persona Indemnizable de que se trate sufran cualquier pérdida, costo y/o gasto (incluyendo comisiones, honorarios y gastos de asesoramiento legal), como consecuencia, en ocasión y/o con motivo del cumplimiento por parte del Fiduciario de sus derechos, tareas y funciones bajo el presente Contrato Suplementario y/o de los actos y/u operaciones contemplados y/o relacionados con el mismo, salvo que la referida pérdida, costo y/o gasto que motiva la pretensión de la Persona Indemnizable de ser indemnizada sea consecuencia de cualquier omisión o falta de dicha Persona Indemnizable al cumplimiento de sus responsabilidades y obligaciones bajo el presente Contrato Suplementario como consecuencia del dolo o culpa de dicha Persona Indemnizable determinado por laudo de Tribunal Arbitral o sentencia judicial firme dictada por un tribunal competente, según corresponda.

La indemnidad prevista en el presente artículo alcanza, sin importar limitación, a cualquier pérdida, costo y/o gasto que una Persona Indemnizable pueda sufrir como consecuencia, en ocasión y/o con motivo: del cumplimiento por parte de dicha Persona Indemnizable de sus derechos, tareas y funciones conforme al presente y/o de los actos y/u operaciones contemplados y/o relacionados con el presente, la falta de entrega en debido tiempo y forma a dicha Persona Indemnizable de la información que los distintos agentes deban entregar al Fiduciario conforme el presente Contrato Suplementario, de la existencia de cualquier error, omisión o falsedad en la mencionada información entregada a dicha Persona Indemnizable, de la designación de los agentes realizada por los Fiduciantes, del cumplimiento o incumplimiento de los agentes o terceros que se designen para desempeñar las tareas de colocación de los Valores Fiduciarios, del cumplimiento de los procedimientos de difusión previstos en la Ley N° 26.831, y sus modificatorias y complementarias, y por las normas de CNV, de cualquier deuda en concepto de capital, intereses compensatorios, intereses punitivos adeudada a, y/o multas y/o cualesquiera otras penalidades determinadas por cualquier Autoridad Gubernamental durante el transcurso del plazo de prescripción que resultare aplicable relativo a la determinación o ingreso de cualesquiera Impuestos del Fideicomiso Financiero, y/o de cualquier pago a terceros fundado en el incumplimiento de obligaciones asumidas por cualquier otra parte del presente Contrato Suplementario; salvo respecto de cualquiera de los supuestos indicados en este párrafo, dolo o culpa de dicha Persona Indemnizable calificada como tal por laudo de Tribunal Arbitral o sentencia judicial firme dictada por un tribunal competente, según corresponda.

Si en cualquier momento cualquier compromiso, renuncia, obligación, o deber de indemnidad bajo la presente fuera declarado o deviniera ineficaz, nulo, inválido o inexigible de cualquier forma, ello constituirá justa causa de renuncia del Fiduciario. Dichos compromisos, renunciaciones, obligaciones y deberes de indemnidad se mantendrán vigentes en favor del Fiduciario por todo el plazo de prescripción legal de los derechos y acciones en que se pueda fundar un reclamo al Fiduciario.

4.7. Renuncia o remoción. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1678, inciso a) del CCCN, los Beneficiarios de los Valores Fiduciarios por decisión de la Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios, podrán remover al Fiduciario con o sin Justa Causa. Dicha remoción producirá efectos luego de la designación de un fiduciario sucesor en la forma prevista en el Contrato Marco, la aceptación de dicha designación por el fiduciario sucesor bajo los términos del presente y la transferencia del patrimonio del Fideicomiso al fiduciario sucesor elegido, mediante la firma del respectivo instrumento, sin que se requiera el perfeccionamiento de la transferencia frente a terceros.

A los efectos del presente artículo se entenderá que existe “justa causa” de remoción cuando el Fiduciario hubiera incurrido en incumplimiento de las obligaciones a su cargo, mediando dolo o culpa del Fiduciario o de sus dependientes, declarado por laudo de tribunal competente. Exclusivamente en el supuesto de remoción con “justa causa”, los gastos relacionados con la remoción, incluyendo los gastos relacionados con el nombramiento del fiduciario sucesor, como ser honorarios de abogados, y otros costos razonablemente vinculados a la remoción, serán a exclusivo cargo del Fiduciario. Contrariamente, en caso de remoción sin “justa causa” corresponderá al Fiduciario en concepto de indemnización el pago de 3 (tres) veces la remuneración mensual vigente del Fiduciario. La presente indemnización será considerada Gastos del Fideicomiso.

4.8. Endeudamientos:

I.

(a) El Fiduciario podrá, con el exclusivo fin de abonar Gastos del Fideicomiso no cubiertos por (i) el Fondo de Reserva; (ii) el Fondo de Liquidez; y (iii) el Fondo de Renta Protegida, tomar o precancelar préstamos financieros y/o créditos en el país o en el exterior, sean bancarios o provenientes de fideicomisos o cualquier otro origen institucionalizado, que podrán o no contar con garantías reales y/o personales, pudiendo suscribir pagarés u otros documentos cambiarios (conjuntamente, los “Endeudamientos”).

(b) Para contraer los Endeudamientos, el Fiduciario deberá solicitar la autorización de la mayoría de beneficiarios para aquellos que no cumplan con los siguientes requisitos:

(i) que el endeudamiento, a criterio del Fiduciario, sea conveniente para los intereses de los Beneficiarios;

(ii) que el flujo de fondos esperado permita prever su cancelación total dentro del plazo del Fideicomiso Financiero; y

(iii) que el endeudamiento sea precancelable.

II. Sin perjuicio de lo estipulado en el apartado I anterior en cuanto a Endeudamientos, el Fiduciario podrá contraer préstamos en condiciones normales de mercado, con cargo al Fideicomiso Financiero, para cubrir desajustes transitorios de caja por un monto máximo que no supere los ingresos proyectados para los siguientes tres (3) meses de la fecha en cuestión.

III. En ningún caso el Fiduciario estará obligado a contraer préstamos o contratar financiamientos que no cumplan con los requisitos establecidos en el presente artículo.

Artículo V. OTROS PARTICIPANTES DEL FIDEICOMISO. VOL-PRO, LOS PSAV, EL COMERCIALIZADOR Y EL AUDITOR TÉCNICO.

5.1. PSAV: En caso de una eventual representación digital, total o parcial, de los CPs en el marco de la Resolución General CNV N° 1081/2025, Vol-Pro tendrá a su cargo las funciones que se acuerden con las Partes del Fideicomiso conforme a la mencionada resolución. A tales fines, y en dicho marco normativo, Vol-Pro podrá contratar con otros PSAV.

5.2. Comercializador:

a. Dentro del plazo que corresponda, el Comercializador preparará y entregará, toda la información sobre los Bienes Fideicomitados que, en su caso, sea requerida al Fideicomiso Financiero por el BCRA o por una Autoridad Gubernamental, debiendo dejar constancia de los respectivos comprobantes de presentación de tales informes dentro de los tres (3) Días Hábiles de presentados. Asimismo, asistirá al Fiduciario en todos los aspectos concernientes con los activos que van a ser fideicomitados.

b. En caso de renuncia por parte del Comercializador - o quien en su caso ejerza dicho rol - a su rol de Comercializador, él mismo deberá permanecer en el ejercicio de sus funciones hasta tanto designe a un nuevo Comercializador para que se desempeñe en dicho rol.

c. El Comercializador tendrá derecho a cobrar un honorario equivalente al 0,5% de lo producido por la venta del Patrimonio Fideicomitado. El pago de la remuneración se realizará en pesos al tipo de cambio vendedor "billete" publicado por el Banco de la Nación Argentina correspondiente al día anterior a la fecha de cobranza. Adicionalmente, de venderse las unidades funcionales atribuibles al Patrimonio Fideicomitado a un valor superior a USD 4.200 (Dólares Estadounidenses cuatro mil doscientos) por cada metro cuadrado de la unidad vendida, el Comercializador cobrará una suma equivalente al 50% (cincuenta por ciento) de la diferencia entre el valor de venta de la unidad funcional vendida y aquel que hubiera resultado si se hubiera vendido a un valor de USD 4.200 (Dólares Estadounidenses cuatro mil doscientos) por cada metro cuadrado, incluyendo a los efectos de su computo espacios cubiertos, semi-cubiertos y de cocheras.

d. El Comercializador declara que, a su leal saber y entender, a la fecha del presente Contrato Suplementario, no existen acciones o reclamos emergentes y/o derivados de su actuación como fiduciario del Fideicomiso Privado "Monroe 1436" y/o de los bienes fideicomitados del señalado Fideicomiso Privado "Monroe 1436".

e. El Comercializador deberá mantener plenamente indemnes a los Fiduciantes por cualquier daño derivado de (i) la falsedad de la declaración realizada en el punto d. precedente; y/o (ii) de un accionar doloso o con culpa grave (incluyendo, pero no limitado a, la constitución de un gravamen no autorizado contractualmente de los activos del Fideicomiso Privado "Monroe 1436"), determinado como tal por una resolución firme de un tribunal competente, relativo a su actuación como fiduciario del Fideicomiso Privado "Monroe 1436".

f. El Comercializador deberá asumir el pago de las comisiones inmobiliarias correspondientes a la venta por parte del Fideicomiso de los Bienes Fideicomitados de naturaleza inmobiliaria a cualquiera de los Fiduciantes, de corresponder.

5.3. El Auditor Técnico, el cual verificará las correspondientes certificaciones de avances de obras al efecto de facilitar sus pagos, emitirá un informe trimestral sobre las tareas desarrolladas durante el periodo de construcción del proyecto, incluyendo una tasación de los activos subyacentes y una conclusión respecto de los resultados arrojados. El mismo percibirá un honorario mensual de \$1.768.047,59 (más el correspondiente IVA), el cual será ajustado conforme al índice "CAC" confeccionado por la Cámara Argentina de la Construcción con periodicidad mensual.

5.4. El Fiduciario no será solidariamente responsable del cumplimiento de las funciones precedentes delegadas al Comercializador, y/o al Auditor Técnico en los términos de las cláusulas 5.2. y 5.3. precedentes.

Artículo VI. COMITÉ EJECUTIVO

6.1 En función del objeto del Fideicomiso y de la profesionalidad de las decisiones involucradas en cuanto a la realización de los Bienes Fideicomitados y la forma y tiempo oportuno de su realización, las partes convienen expresamente en la constitución de un Comité Ejecutivo (en adelante el "Comité Ejecutivo"), con estricto cumplimiento de la normativa vigente, representado por: un (1) representante titular y un (1) representante suplente del Fiduciario; un (1) representante titular y un (1) representante suplente del Comercializador; y un (1) representante titular y un (1) representante suplente de los Fiduciantes que será elegido por Mayoría Extraordinaria de los Beneficiarios). Los integrantes del Comité Ejecutivo serán personas que reúnan requisitos de profesionalidad y experiencia en la materia. La composición definitiva de los miembros del Comité Ejecutivo se encuentra publicada en la AIF.

Si no se reúne la mayoría Extraordinaria de Beneficiarios necesaria para elegir al tercer miembro del Comité Ejecutivo, dicha selección quedará a cargo del Fiduciario.

6.2 Las decisiones del Comité Ejecutivo serán tomadas por mayoría. Las notificaciones para las reuniones del Comité Ejecutivo deberán hacerse por escrito en los domicilios constituidos en este Contrato por el Fiduciario.

6.3 La existencia del Comité Ejecutivo no importa delegar las responsabilidades del Fiduciario con relación a los Beneficiarios. Sin embargo, el Fiduciario será mantenido indemne por cualquier reclamo o daño emergente, amenaza de reclamo o cualquier acción que provenga de una decisión adoptada por el Fiduciario en cumplimiento de las decisiones del Comité Ejecutivo bajo cualquiera de las formas procedimentales previstas en el presente artículo.

6.4 El Comité Ejecutivo analizará los siguientes puntos, entre otros, sobre los cuales efectuará sus recomendaciones, no vinculantes, al Fiduciario:

- (a) inversiones transitorias de los Bienes Fideicomitidos de acuerdo a las Inversiones Elegibles; y
- (b) efectuar las recomendaciones que fueran necesarias para la mejor administración de los Bienes Fideicomitidos y la defensa de los intereses de los Beneficiarios.

6.5 El Comité Ejecutivo deberá reunirse al menos una vez cada noventa días, y en la primera reunión que realice deberá establecer su calendario de reuniones, sirviendo tal determinación de formal notificación para sus integrantes. De las reuniones del Comité Ejecutivo se labrarán actas las cuales deberán ser suscriptas por los representantes del Comité Ejecutivo.

Artículo VII. GASTOS E IMPUESTOS. RESERVAS

7.1 Gastos. (a) Constituirán Gastos del Fideicomiso (los "Gastos del Fideicomiso") los siguientes:

- 1) los Gastos de Estructuración;
- 2) los Impuestos del Fideicomiso;
- 3) los honorarios del Fiduciario;
- 4) los honorarios de Vol-Pro y los demás PSAV, de corresponder;
- 5) los honorarios del Comercializador, de corresponder;
- 6) los honorarios de los Asesores Impositivos;
- 7) los honorarios de Caja de Valores S.A.;
- 8) los Gastos Administrativos;
- 9) todo gasto que se derive, devengue, cobre o en que se incurra con ocasión de la adquisición, enajenación, rescate, reinversión o transferencia de los activos del Fideicomiso Financiero, gastos que demande la transferencia de fondos a los beneficiarios, seguros, mantenimiento de cuentas y los gastos relacionados con las mismas, y gastos de custodia, y los gastos originados en la prestación del servicio de cobranza y recaudación;
- 10) los gastos y aranceles de obtención y mantenimiento de autorizaciones y de publicaciones por ante cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo, de corresponder los de A3 Mercados y BYMA y cualquier otro mercado donde negocien y/o listen los Valores Fiduciarios, con exclusión de los aranceles que, en su caso, deban abonarse a la CNV con posterioridad al pago del arancel inicial;
- 11) los Gastos e Impuestos de Constitución del Fideicomiso Financiero; éstos últimos serán abonados por el Comercializador, estableciéndose que los restantes Gastos Deducibles serán solventados prioritariamente con el Fondo de Reserva, luego con el Fondo de Liquidez, luego con el Fondo de Renta Protegida, y, en su defecto, con los fondos originados en el Patrimonio Fideicomitado. Sin perjuicio de ello, en el supuesto que el Comercializador no cumpliera con el pago de los Gastos del Fideicomiso cuya obligación de pago asume bajo el presente, los mismos serán solventados en la forma precedentemente indicada para los restantes Gastos del Fideicomiso;
- 12) honorarios profesionales de abogados, auditores, síndicos y auditores del Fiduciario por tareas marginales relativas al Fideicomiso Financiero, asesores legales, arquitectos, ingenieros, tasadores, peritos u otros profesionales cuyos servicios sea necesario contratar para el adecuado funcionamiento del Fideicomiso Financiero o para la inversión de sus recursos, así como los gastos necesarios para realizar los informes, auditorías externas, tasaciones, peritajes y otros trabajos que dichos profesionales realicen;
- 13) la remuneración de los escribanos intervinientes;
- 14) gastos de liquidación del Fideicomiso Financiero, incluida la remuneración u honorarios del liquidador;
- 15) gastos de publicaciones que deban realizarse en conformidad a la normativa aplicable, incluyendo los gastos razonables de publicación o notificación, convocatoria y realización de las asambleas de beneficiarios, de ser necesario;
- 16) los gastos de tasación, estudio de títulos y *due diligence*;
- 17) gastos correspondientes a intereses, impuestos y demás gastos derivados de créditos contratados por cuenta del Fideicomiso Financiero, así como los intereses de toda otra obligación del Fideicomiso Financiero u otro gasto financiero;
- 18) litis expensas, costas, honorarios profesionales y otros gastos de orden procesal en que se incurra con ocasión de la representación en juicio de los intereses del Fideicomiso Financiero o por la actuación en juicio del Fiduciario en el ejercicio de sus funciones, incluidos aquellos de carácter extrajudicial que tengan por objeto precaver o poner término a litigios, estableciéndose, asimismo, que será de cargo del Fideicomiso Financiero el pago de toda indemnización a que sea condenado el

Fiduciario por resolución firme de tribunal competente, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad que pudiera asignarse al Fiduciario en función de su culpa o dolo; y

19) todas aquellas erogaciones imprevistas en las cuales razonablemente el Fiduciario estuviera obligado a incurrir, las que deberán ser suficientemente justificadas.

(b) Sin perjuicio de lo arriba establecido, todos los pagos respecto de los Valores Fiduciarios serán efectuados por el Fiduciario por intermedio de Caja de Valores S.A., sin retención o deducción alguna por causa de Impuestos, salvo que la ley o la interpretación o administración de dichas leyes obliguen a retener o deducir dichos Impuestos. En caso en que existiese dicha obligación de retener o deducir cualquier monto en concepto o a cuenta de Impuestos de cualesquiera de los pagos realizados en virtud o respecto de los Valores Fiduciarios, solamente respecto de Beneficiarios residentes en la Argentina, el Fiduciario pagará, por intermedio de Caja de Valores S.A., los montos adicionales que resulten necesarios, de modo que el monto neto percibido por cada uno de los Beneficiarios residentes en la Argentina (incluyendo los montos adicionales) luego de cualquier retención o deducción no resulte inferior al respectivo monto que habría recibido respecto de los Valores Fiduciarios de no haberse practicado dicha retención o deducción. Sin embargo, lo expuesto no será aplicable a los Beneficiarios sujetos a las normas de ajustes impositivos por inflación, de conformidad con el Capítulo VI de la Ley del Impuesto a las Ganancias -excluidas las entidades de la Ley 21.526- los cuales se encontrarán sujetos a la retención del Impuesto a las Ganancias que les corresponda.

(c) En ningún supuesto bajo el presente deberá interpretarse que el Fiduciario estará obligado a realizar desembolso alguno, efectuar adelanto o realizar pago alguno derivado o con causa en un Fideicomiso con fondos propios. Todos los Gastos del Fideicomiso deberán ser razonables, conforme a precios de mercado y debidamente documentados.

7.2 Fondo de Reserva. El Fiduciario retendrá del producido de la colocación de los Valores Fiduciarios el importe necesario para constituir un fondo de reserva, el mismo será depositado en una Cuenta Fiduciaria Recaudadora y/o invertido en Inversiones Elegibles, en todos los casos en una entidad financiera autorizada por el BCRA (el "Fondo de Reserva"). El Fondo de Reserva será constituido por un monto mínimo equivalente a 4 (cuatro) meses de Gastos del Fideicomiso el cual podrá ser ampliado con fondos provenientes de la renta si fuera necesario para mantener el monto mínimo equivalente, y será aplicado por el Fiduciario al pago de gastos (expensas, impuestos, asesores contables, fiduciario, etc.), cuando por cualquier causa no existan fondos suficientes en la Cuenta Fiduciaria Recaudadora para el pago de los mismos, todo ello conforme al presente.

El excedente del Fondo de Reserva será liberado, hasta el límite de lo retenido de las cobranzas, en forma mensual.

7.3. Fondo de Liquidez. El Fiduciario retendrá del producido de la colocación una suma equivalente al 2,87% (dos con 87/100 por ciento) de los Bienes Fideicomitidos para destinarlo a un fondo de liquidez (el "Fondo de Liquidez"). El mismo será depositado en la Cuenta Fiduciaria Recaudadora y/o invertido en Inversiones Elegibles, en todos los casos en una entidad financiera autorizada por el BCRA. El Fondo de Liquidez será aplicado por el Fiduciario a la recompra de Valores Fiduciarios cuando, a exclusivo criterio del Fiduciario, resulte ello conveniente al efecto de estabilizar su valor de mercado. Los ingresos producidos por cualquier posterior venta de Valores Fiduciarios realizada por el Fiduciario deberán ser ingresados en el Fondo de Liquidez, al efecto de asegurar su recomposición. Excepcionalmente, y de ser ello requerido ante la insuficiencia del Fondo de Reserva, podrá ser utilizado para cancelar Gastos del Fideicomiso.

7.4 Fondo de Renta Protegida. El Fiduciario retendrá un Fondo de Renta Protegida, integrado por un monto separado y segregado de fondos aportados por el Comercializador al Fideicomiso Financiero, que será destinado exclusivamente al pago de adelantos a los Beneficiarios estipulados por el artículo 10.2 del presente Contrato Suplementario. Excepcionalmente, y de ser ello requerido ante la insuficiencia del Fondo de Reserva y del Fondo de Liquidez, podrá ser utilizado para cancelar Gastos del Fideicomiso.

Artículo VIII. ASESORES IMPOSITIVOS. PROVEEDOR DE SERVICIOS. FECHA DE CIERRE DE EJERCICIO.

8.1. Auditores. El Fiduciario designa como auditores del Fideicomiso Financiero a Estudio Vidal Sociedad Civil quienes serán responsables en cuanto a sus respectivos informes sobre los estados contables.

8.2. Asesor Impositivo. El Fiduciario designa como asesores impositivos del Fideicomiso Financiero al Estudio Vidal (los "Asesores Impositivos"). Los Asesores Impositivos prestarán todos o cualquiera de los siguientes servicios al Fideicomiso Financiero: confeccionarán el dictamen impositivo del Fideicomiso Financiero, previo a su constitución y las actualizaciones que correspondan, y elaborarán las liquidaciones impositivas anuales del Fideicomiso Financiero, sólo si ello así fuere dispuesto en la legislación aplicable en cada caso.

Todos los costos, gastos y honorarios razonables que demande la intervención de los Asesores Impositivos serán considerados Gastos Deducibles.

Con respecto a los Impuestos, el Fiduciario podrá basarse en la determinación que realicen los Asesores Impositivos, sin obligación alguna del Fiduciario respecto de la interpretación de las leyes, decretos, reglamentos, regulaciones y demás normas aplicables, así como respecto de los criterios a seguir en la determinación de dichos impuestos y el cumplimiento de las demás obligaciones sustanciales y formales.

8.3. Fecha de cierre de ejercicio. La fecha de cierre del ejercicio económico anual de cada Fideicomiso Financiero se establece el 31 de diciembre de cada año.

8.4. Estados Contables del Fideicomiso. El Fideicomiso contará con estados contables trimestrales, y anuales a ser elaborados en oportunidad de cada cierre del ejercicio económico.

Artículo IX. LOS VALORES FIDUCIARIOS

9.1. Certificados de participación. Los Valores Fiduciarios serán emitidos mediante certificados globales que serán depositados por el Fiduciario en Caja de Valores S.A. ("CVSA"), representativos de Certificados de Participación por un monto de emisión de USD 6.434.321 (Dólares Estadounidenses Seis Millones Cuatrocientos Treinta y Cuatro Mil Trescientos Veintiuno).

9.2. Forma. Los Certificados de Participación estarán documentados en certificados globales permanentes depositados en Caja de Valores S.A. Los inversores no tendrán derecho a exigir la entrega de láminas individuales, por lo que todas las transferencias se realizarán a través del sistema de depósito colectivo, conforme a la ley 20.643. Los Certificados de Participación serán escriturales, con registro a cargo del Fiduciario, sin perjuicio de que éste pueda contratar a ese efecto a CVSA.

9.3. Registro. Durante toda la vigencia del presente Fideicomiso Financiero, la titularidad de los Valores Fiduciarios se registrará exclusivamente por lo que surja de las constancias del sistema de depósito colectivo llevado por CVSA, gozando el titular de los Valores Fiduciarios que conste como comitente en dicho sistema de todos los derechos que asisten a los Beneficiarios.

9.4. Emisión y Suscripción de los Valores Fiduciarios. Una vez perfeccionada la autorización de oferta pública otorgada por la CNV respecto de los Valores Fiduciarios, publicado, conforme con la normativa aplicable, el suplemento de prospecto correspondiente a los Valores Fiduciarios y, de haber sido solicitado y aprobado por A3 Mercados y BYMA respectivamente el listado de los Valores Fiduciarios, el Fiduciario procederá a la emisión de los Valores Fiduciarios de acuerdo con los términos y condiciones que se establecen en el presente.

9.5. Colocación de los Certificados de Participación. Se ha designado como colocador a Longo Elia Bursátil S.A., y a DMA Broker S.A. como Co-Colocador, pudiendo a su vez designar Co-Colocadores adicionales. Los Valores Fiduciarios serán colocados por oferta pública a través del Colocador, de conformidad con el procedimiento descrito en la Sección "Procedimiento de Colocación" del Suplemento de Prospecto.

La colocación de los Valores Fiduciarios se realizará de conformidad con las previsiones de la Ley 26.831 y sus modificatorias y con las Normas de la CNV, así como toda la normativa aplicable que sea emitida por la CNV y demás autoridades regulatorias.

La obligación del Colocador aquí asumida es de medios y no de resultado, por lo que no se asegura el éxito de la colocación. El Colocador efectuará sus mejores esfuerzos tendientes a lograr que los Valores Fiduciarios del Fideicomiso sean colocados en el mercado a través del procedimiento de oferta pública conforme a lo previsto en las normas aplicables vigentes.

9.6. Registro, transferencia de los Valores Fiduciarios y constitución de gravámenes.

(a) El Beneficiario de un Valor Fiduciario podrá transferir en forma total o parcial su tenencia de Valores Fiduciarios o constituir gravámenes sobre los mismos, debiendo en todos los casos notificarse a BYMA y a CVSA, siendo esta la entidad depositaria de los Certificados Globales que representan los valores fiduciarios. El Fiduciario podrá percibir hasta la suma que se indique en la Página de Internet del Fiduciario en concepto de derechos por cada cesión de Certificados de Participación, a efectos de sufragar los Gastos Administrativos consiguientes.

9.7. Declaraciones de los Beneficiarios. Mediante la suscripción o adquisición de los Valores Fiduciarios cada uno de los Beneficiarios, efectúa respecto de sí mismo pero no en relación con los demás Beneficiarios, las siguientes declaraciones:

- a) que ha analizado el Contrato Suplementario de Fideicomiso y el Suplemento de Prospecto y los demás documentos relacionados con el Fideicomiso Financiero, y que ha tenido la oportunidad de solicitar al Fiduciario de revisar, y ha recibido y revisado, toda la información adicional que consideró necesaria para verificar la veracidad y exactitud de la información contenida en tales documentos;
- b) que, tratándose de un suscriptor de Certificados de Participación, reconoce que el Fideicomiso Financiero será irremediablemente perjudicado en caso de incumplimiento por parte de los Beneficiarios de sus obligaciones de integración de los Certificados de Participación;
- c) que, conforme con las normas aplicables vigentes en cualquier jurisdicción a la que se encontrare sujeto, puede válidamente adquirir los Valores Fiduciarios;
- d) que conoce la existencia de controles cambiarios en la Argentina, su funcionamiento y restricciones respecto a la adquisición de Valores Fiduciarios;
- e) que la suscripción o adquisición de los Valores Fiduciarios comporta la aprobación expresa de los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso;
- f) que las obligaciones que corresponden a los Beneficiarios conforme al presente, representan obligaciones válidas, vinculantes y plenamente exigibles a los Fiduciantes conforme sus términos;
- g) que, en cumplimiento de normas legales vigentes en materia de prevención lavado de dinero, los fondos aportados y que se aporten al Fideicomiso provienen y provendrán, según corresponda en cada caso, de actividades lícitas. Asimismo, los Beneficiarios toman conocimiento y reconocen expresamente que el Fiduciario se encuentra facultado a requerir toda la información necesaria para dar cumplimiento a las normas de la CNV y de la Unidad de Información Financiera (la "UIF") y las relacionadas con lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo. En consecuencia, los Beneficiarios se comprometen expresamente a colaborar con el Fiduciario mediante el suministro de información, la entrega de documentación e informes, así como la provisión de todos aquellos datos que sean necesarios o convenientes para que el Fiduciario pueda dar acabado cumplimiento a las obligaciones relacionadas.

Artículo X. APLICACIÓN DE FONDOS EN LAS FECHAS DE PAGO DE SERVICIOS

10.1 A partir de la Fecha de Emisión, los fondos originados por la venta de los Bienes Fideicomitidos serán depositados por el Fiduciario en una cuenta fiduciaria, que serán una o más cuentas bancarias denominada en Pesos y/o en Dólares Estadounidenses, bajo la titularidad del Fideicomiso y a la orden del Fiduciario (la "Cuenta Fiduciaria Recaudadora").

10.2 Los ingresos derivados de los Bienes Fideicomitidos, una vez cubiertos el Fondo de Reserva, el Fondo de Liquidez, y las sumas que se estimen suficientes para afrontar los Gastos del Fideicomiso, serán liberados al cobrarse el producido correspondiente a la venta a un valor de mercado de los Bienes Fideicomitidos. Sin perjuicio de ello, iniciando en enero de 2026 y en forma trimestral —es decir, cada 3 (tres) meses— y hasta el mes 18 (dieciocho) posterior a la colocación, se efectuarán pagos a los Beneficiarios en Dólares Estadounidenses conforme a lo descripto en la sección de "Cronograma de Pago de Servicios" del presente Contrato Suplementario, otorgando un beneficio económico anual —el cual no reviste el carácter de pago de capital o intereses, sino meramente utilidades distribuidas por

adelantado- equivalente al 8% (ocho por ciento) - Tasa Nominal Anual - del valor de los Certificados de Participación suscriptos por cada uno de los Beneficiarios. Las distribuciones trimestrales señaladas precedentemente serán deducidas de las sumas a cobrar por los Beneficiarios ante la venta de los Bienes Fideicomitidos.

10.3 Si en la fecha de cada pago de los Valores Fiduciarios existiere cualquier restricción o prohibición para acceder al mercado libre de cambios en la República Argentina, el Fiduciario deberá igualmente abonar todas las sumas pagaderas en virtud del presente en Dólares Estadounidenses, en la medida que ello no esté prohibido por ley en términos generales para los residentes argentinos, mediante cualquiera de las siguientes acciones (por sí, o a través de terceros), mediante: (a) la compra con Pesos de cualquier bono emitido por la República Argentina y denominado en Dólares Estadounidenses (o de cualquier otro título de similares características, denominado en Dólares Estadounidenses y emitido por la República Argentina, o de cualquier otro título privado representativo de deuda o de capital emitido en Dólares Estadounidenses) y la transferencia y venta de dichos instrumentos fuera de la República Argentina por Dólares Estadounidenses; o bien (b) cualquier otro procedimiento legal para la adquisición de Dólares Estadounidenses en cualquier plaza o mercado de cambios (incluyendo, mas no limitado a, la adquisición de criptoactivos que puedan ser vendidos por el Fiduciario con liquidación en Dólares Estadounidenses fuera de la República Argentina). Todos los impuestos y costos pagaderos en relación con las operaciones realizadas de conformidad con (a) a (c) más arriba serán soportados por el Fiduciario. Queda expresamente acordado que la Sección 3 de la Comunicación "A" 7272 (según fuera enmendada, reglamentada y/o complementada de tiempo en tiempo) o cualquier otra disposición similar emitida por cualquier autoridad gubernamental de la República Argentina (incluyendo, mas no limitado a, disposiciones que impidan el acceso al mercado de cambios o dispongan la caducidad de beneficios fiscales y/o previsionales, para aquellas personas que realicen alguna de las operaciones referidas en (a) y (b) no será considerado por las Partes como una prohibición legal o normativa de realizar cualquiera de los actos previstos en (a) y (b). El Fiduciario no tendrá derecho alguno de cancelar sus obligaciones bajo el presente con una moneda distinta, o con una cantidad menor, de las sumas de Dólares Estadounidenses aquí expresadas, por cualquier causa que fuera, incluyendo sin limitación: (i) si la adquisición de Dólares Estadounidenses por cualquier medio en la República Argentina se tornare más onerosa para el Fiduciario en el futuro, o (ii) si el tipo de cambio en la República Argentina se incrementara significativamente con respecto al existente al día de la fecha, o (iii) que el Fiduciario tuviere vedado a título personal la realización de las acciones previstas en (a) o (b) bajo la normativa aplicable, en cuyo caso el Fiduciario deberá realizar los actos necesarios para cumplir con las acciones previstas en (a) y/o (b) a través de un tercero. En caso que no resulte posible cumplir con las acciones previstas en (a) y/o (b) por el Fiduciario ni por un tercero, el Fiduciario se compromete a cancelar sus obligaciones con Dólares Estadounidenses de libre disponibilidad; por lo tanto, en última ratio y solo en caso de imposibilidad de acceso al mercado de cambios por parte del Fiduciario o un tercero que este designe (conforme se desprende del apartado de "*Certificados de Participación*" del Resumen de Términos y Condiciones del Suplemento de Prospecto) el Fiduciario podrá cancelar sus obligaciones con Dólares Estadounidenses de su titularidad cuya tenencia no esté sujeta a restricciones de acceso, afectación y/o aplicación impuestas por la normativa cambiaria vigente, y respecto de los cuales el Fiduciario goza de plena disponibilidad jurídica y operativa para destinarlos al cumplimiento de las obligaciones a su cargo. Se deja expresa constancia de que se renuncia a invocar las disposiciones establecidas por los artículos 1077 a 1079 del Código Civil y Comercial de la Nación.

10.4 De producirse una demora superior a los 6 (seis) meses en la finalización de la construcción del inmueble fideicomitido al Fideicomiso Privado "Monroe 1436", luego de haberse cumplido el plazo de 18 (dieciocho) meses previsto en la sección del "Flujo de Fondos Estimados" correspondiente al Suplemento de Prospecto: (i) el Comercializador; y (ii) los fondos correspondientes al pago de los honorarios del Comercializador Inmobiliario serán liberados, una vez cubiertas las sumas que se entiendan suficientes para afrontar los Gastos del Fideicomiso, en forma trimestral.

10.5. Adicionalmente, de venderse las unidades funcionales atribuibles al Patrimonio Fideicomitido a un valor superior a USD 4.200 (Dólares Estadounidenses cuatro mil doscientos) por cada metro cuadrado de la unidad vendida, deberá incorporarse a los honorarios del Comercializador una suma equivalente al 50% (cincuenta por ciento) de la diferencia entre el valor de venta a un valor de mercado de la unidad funcional vendida y aquel que hubiera resultado si se hubiera vendido a un valor de USD 4.200 (Dólares Estadounidenses cuatro mil doscientos) por cada metro cuadrado, incluyendo a los efectos de su computo espacios cubiertos, semi-cubiertos y de cocheras.

10.6 El Fiduciario podrá realizar la apertura de otras cuentas bancarias y/o comitentes denominadas en Pesos, bajo la titularidad del Fideicomiso y a la orden del Fiduciario, en la República Argentina o en el exterior, a los fines de depositar y administrar los fondos del Fideicomiso y efectuar Inversiones Elegibles ("Cuenta de Contingencias").

Artículo XI. RÉGIMEN DE INFORMACIÓN

11.1. Normas de la CNV y entidades en las que se negocien los Valores Fiduciarios. Información relativa a los Contratos del Fideicomiso. El Fiduciario cumplirá con el régimen de información establecido por las Normas de la CNV y de las entidades en las que se negocien los Valores Fiduciarios.

11.2. Estado patrimonial final. El Fiduciario confeccionará un Estado Patrimonial al momento de finalizar el Fideicomiso.

11.3. Entrega de la información a los Beneficiarios. El Fiduciario deberá entregar al Beneficiario que se la solicite, a su estricto costo de impresión, toda la información contable que periódicamente presente ante la CNV, las Bolsas y demás mercados a los que se encuentre sujeto.

11.4. Conformidad con la rendición de cuentas. Por aplicación de lo dispuesto en el Código Civil y Comercial de la Nación, transcurrido un mes desde la publicación de la información indicada en los artículos anteriores sin que existiera impugnación por medio fehaciente (dirigida esta última al Fiduciario o a la CNV) por parte de un Beneficiario, se considerará que las cuentas rendidas son correctas, salvo prueba en contrario.

Artículo XII. CONSENTIMIENTO DE LOS BENEFICIARIOS.

12.1. Asambleas. Para todo lo relativo a la convocatoria, quórum y mayorías de las Asambleas de Beneficiarios serán de aplicación las disposiciones del Contrato Marco. Las asambleas podrán celebrarse a distancia de forma sincrónica a través de medios de sistemas que cuenten con la transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 de la Sección XIX, Capítulo IV, Título V de las Normas de la CNV conforme lo previsto en el Contrato Marco.

En consecuencia, las asambleas podrán celebrarse a distancia de forma sincrónica a través de medios de sistemas que cuenten con la transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras. La convocatoria deberá ser realizada por el Fiduciario dentro de los quince (15) Días Hábiles de recibida la solicitud. Las asambleas se celebrarán en la fecha que el Fiduciario determine y serán presididas por un funcionario autorizado del Fiduciario. La convocatoria a asamblea deberá ser notificada con no menos de diez (10) días ni más de treinta (30) días de anticipación a la fecha fijada, durante tres (3) Días Hábiles consecutivos, mediante publicaciones en el boletín de la BYMA y de A3 Mercados y/o en el órgano informativo de cualquier otro mercado autorizado donde negocien los Valores Fiduciarios, y en la AIF. El quórum será de titulares que tengan o representen la mayoría de la tenencia de los Valores Fiduciarios. En segunda convocatoria el quórum se constituirá cualquiera sea el número de Beneficiarios presentes. Las resoluciones deberán ser aprobadas por una Mayoría de Beneficiarios o una Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios, según el caso, salvo cuando se exigiera unanimidad. Asimismo, la venta de los Inmuebles de propiedad de cada uno de los Fideicomisos que se constituyan bajo el Programa, deberá ser aprobada por una Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios. El llamado en primera y segunda convocatoria se podrá realizar simultáneamente, pero la asamblea en segunda convocatoria deberá tener lugar por lo menos una hora después de la fijada para la primera. Corresponderá un voto por cada unidad monetaria de valor nominal de los Valores Fiduciarios.

Asimismo, se garantiza la libre accesibilidad de todos los Beneficiarios a la Asamblea y su participación con voz y voto en igualdad de condiciones, independientemente de que su participación sea presencial o a distancia.

En caso de desperfectos técnicos que afecten la participación con audio de algún beneficiario, se pasará a cuarto intermedio, no obstante, se considerarán válidas las decisiones tomadas hasta el momento. A su vez, la reunión celebrada en el modo anteriormente descrito quedará grabada en soporte digital y se conservará una copia por el término de cinco años, quedando a disposición de cualquier Beneficiario que la solicite.

4.

12.2. Prescindencia de la asamblea. Podrá prescindirse de la asamblea de Beneficiarios si para adoptar cualquier resolución que fuera de su competencia, el Fiduciario obtuviere el consentimiento por medio fehaciente expresado (a) por la unanimidad de Beneficiarios, o (b) en tanto no se requiera unanimidad, por la Mayoría de Beneficiarios respecto de todos los Valores Fiduciarios en circulación conforme lo previsto en el Contrato Marco.

A todo efecto, en caso de insuficiencia del patrimonio fideicomitido, se considerarán válidas las decisiones que se tomen con el voto favorable de al menos las tres cuartas partes de los valores emitidos y en circulación, debiendo aplicarse las pautas establecidas en la última parte del artículo 1696 del Código Civil y Comercial de la Nación para el cómputo del quórum y las mayorías.

12.3. Actos de los Beneficiarios. Publicación de las resoluciones.

(a) Cualquier requerimiento, demanda, reclamo, autorización, directiva, consentimiento, renuncia o cualquier otra acción - que conforme el Contrato Marco debe ser dada o tomada por los Beneficiarios de un Fideicomiso - deberá evidenciarse:

(i) por uno o más instrumentos firmados por el Beneficiario, con legalización bancaria o notarial, en persona o por un apoderado con facultades suficientes; o

(ii) por el acta de asamblea de los Beneficiarios en la cual se haya votado a favor de la decisión en una asamblea de Beneficiarios debidamente convocada y celebrada de conformidad con lo previsto en la cláusula anterior; o

(iii) por una combinación de los instrumentos precedentemente enunciados; o

(iv) por la sumatoria de las comunicaciones recibidas por el Fiduciario conforme al procedimiento establecido en el artículo anterior.

Dicho acto será efectivo cuando el instrumento sea notificado al Fiduciario. Cualquier reclamo, demanda, autorización, directiva, notificación, renuncia o cualquier otro acto de los Beneficiarios será obligatorio para sus sucesores, herederos o cesionarios.

(b) Las resoluciones adoptadas serán comunicadas a la CNV, publicadas por el Fiduciario en la AIF, en el boletín de BYMA y de A3 Mercados, y/o en el órgano informativo de cualquier otro mercado autorizado donde negocien los Valores Fiduciarios, para conocimiento público.

12.4. Modificaciones unilaterales del Fiduciario. Respecto del Contrato Suplementario, el Fiduciario podrá en cualquier momento, con la autorización de la CNV, sin requerir el consentimiento de los Beneficiarios:

(a) Establecer condiciones adicionales en beneficio y protección de los intereses de los Beneficiarios, en tanto no impliquen imponer obligaciones o cargas adicionales a los Fiduciantes ni modificar las condiciones esenciales de emisión de los Valores Fiduciarios;

(b) Corregir, salvar o complementar, cualquier disposición que pudiere ser defectuosa o contradictoria con las demás disposiciones;

(c) Realizar las modificaciones que resulten necesarias para que el presente Contrato se enmarque en las disposiciones de la legislación vigente que resulte aplicable.

La facultad reconocida al Fiduciario queda bajo su absoluta discrecionalidad, no pudiendo derivarse de la misma ninguna obligación a su cargo, ni tampoco ninguna responsabilidad en su contra en el caso que no la ejercite. Si el Fiduciario lo considera conveniente, podrá someter las modificaciones indicadas en la presente cláusula a la aprobación de la Mayoría de Beneficiarios.

12.5. Consentimiento de la Mayoría de Beneficiarios.

(a) El Fiduciario requerirá la aprobación de la Mayoría de Beneficiarios del Fideicomiso para la modificación de cualquier disposición del presente o de los Fideicomisos, que no encuadre dentro de las previsiones del artículo precedente o del siguiente.

(b) Se requerirá aprobación de una Mayoría de Beneficiarios, en caso de cesación de pagos del Fideicomiso, para modificar el presente Contrato Suplementario, o las condiciones de emisión de los Certificados de Participación, o resolver la liquidación del Fideicomiso. No obstante, aun cuando dicho consentimiento no fuera obtenido, el Fiduciario podrá solicitar al juez competente la liquidación judicial del Fideicomiso. En caso de insuficiencia del patrimonio fideicomitido, se considerarán válidas las decisiones que se tomen con el voto favorable de al menos las tres cuartas partes de los CPs emitidos y

en circulación, debiendo aplicarse las pautas establecidas en la última parte del artículo 1696 del Código Civil y Comercial de la Nación para el cómputo del quórum y las mayorías.

(c) Se requerirá la conformidad de la Mayoría de Beneficiarios para resolver la continuación del Fideicomiso en caso de cancelación por resolución firme de la autorización de oferta pública. Los Beneficiarios disconformes – considerándose tales a quienes hayan votado negativamente, o que hubieran manifestado por comunicación fehaciente dirigida al Fiduciario su disconformidad dentro de los diez Días Hábiles de efectuada la publicidad a la que refiere el artículo 12.3, podrán transferir sus CP sin costo alguno.

12.6. Unanimidad. Se requerirá el consentimiento unánime de los Beneficiarios del Fideicomiso cuyos derechos se afecte, en todos los demás casos de modificación del presente Contrato Suplementario que impliquen modificar las condiciones esenciales de emisión de los Valores Fiduciarios o afectar de cualquier manera los derechos y facultades de los Beneficiarios, excepto que se configurara un supuesto de insuficiencia de recursos o cesación de pagos en el Fideicomiso, supuesto en el cual se requerirá una Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios.

12.7. Vigencia de las modificaciones. Cualquier modificación o adición realizada al presente Contrato Suplementario, tendrán vigencia y serán oponibles a partir de su notificación a los Beneficiarios mediante la publicación indicada en el artículo 12.3. No obstante, la resolución podrá ser oponible a los Beneficiarios que participaron de la asamblea o prestaron su consentimiento, desde su fecha.

Artículo XIII. EXTINCIÓN Y LIQUIDACIÓN.

13.1. Causales de liquidación. El Fideicomiso se liquidará en los siguientes supuestos:

- (a) ante la ocurrencia de un Cambio Normativo que torne inconveniente la consecución del Fideicomiso;
- (b) ante la extinción del Patrimonio Fideicomitado;
- (c) ante la cesación de pagos del Fideicomiso, declarada por el Fiduciario sobre la base de sendos dictámenes legal y contable;
- (d) por el transcurso del plazo establecido en el presente Contrato Suplementario; y
- (e) ante el acaecimiento de cualquier causa no prevista en este Contrato Suplementario pero que a juicio del Fiduciario haga imposible su continuación por la imposibilidad de cumplir con el objeto del Fideicomiso.

En ninguno de los casos anteriores, el plazo de duración del Fideicomiso excederá el límite establecido en el artículo 1668 del CCCN.

Si ocurre cualquiera de los acontecimientos previstos en esta cláusula, el Fiduciario: (1) lo comunicará a la CNV, y al público en general mediante la publicación de un aviso en la AIF y en el boletín de BYMA y de A3 Mercados, y/o el mercado autorizado donde negocien los Valores Fiduciarios, y/o un diario de gran circulación en el lugar del presente Fideicomiso; (2) lo comunicará a cada Fiduciante mediante aviso cursado al domicilio que tuviera registrado; y (3) en el plazo más breve posible iniciará los procedimientos de liquidación del Fideicomiso.

Si ocurre el evento indicado en el inciso (f), el Fiduciario (1) lo comunicará a la CNV, y al público en general mediante la publicación de un aviso en la AIF y en el boletín de BYMA y de A3 Mercados, y/o el mercado autorizado donde negocien los Valores Fiduciarios, y/o en un diario de gran circulación en el lugar del presente Fideicomiso; (2) requerirá una decisión de la Mayoría de Beneficiarios a los fines de analizar la liquidación del Fideicomiso.

13.2. Procedimiento de liquidación. El Fiduciario procederá a la liquidación del Fideicomiso mediante la realización de los Bienes Fideicomitados en la forma que estime más conveniente para el interés de los Beneficiarios. Tratándose de inmuebles o de bienes de considerable valor para los que no exista un mercado líquido público para su venta, la misma se realizará por subasta o licitación privadas al mejor postor, salvo que se otro modo se acuerde por Mayoría de Beneficiarios. Realizado el activo, cancelados los Pasivos y constituidas las Reservas pertinentes, el importe excedente se aplicará a los destinos indicados en el orden siguiente:

- (a) La retribución que le corresponda al Fiduciario durante la etapa de liquidación, será equivalente al doble del importe que venía cobrando mensualmente hasta el mes previo al momento de la extinción, y la forma adicional el 1% del resultante de los activos liquidados;
- (b) El reintegro de los aportes correspondientes a los Beneficiarios;
- (e) El remanente, incluyendo los saldos vigentes del Fondo de Liquidez y del Fondo de Reserva, a prorrata entre todos los Beneficiarios.

Artículo XIV. JURISDICCIÓN. DOMICILIOS. NOTIFICACIONES.

El presente Contrato Suplementario y los Valores Fiduciarios, así como los derechos y obligaciones de los Beneficiarios de los mismos, se rigen por las leyes aplicables de la República Argentina.

14.1 Solución amistosa de las controversias. En caso de disputas, controversias, o diferencias que surjan de o en relación con el Contrato Marco de Fideicomiso, el presente Contrato Suplementario y su respectivo Suplemento, entre el Fiduciario, o los Beneficiarios, las partes buscarán una solución amistosa a través de negociaciones de buena fe entre las mismas.

14.2 Cláusula arbitral. Toda controversia que se suscite entre el Fiduciario y/o los Beneficiarios con relación al Contrato Marco o al presente Contrato Suplementario, su existencia, validez, interpretación, alcance, cumplimiento o recepción, será dirimida mediante juicio arbitral conforme al arbitraje de derecho, a cuyo fin se someten a la jurisdicción del Tribunal Arbitral de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (el "Tribunal Arbitral") y de sus reglamento cuyas disposiciones declaran conocer, con sujeción al procedimiento establecido por el reglamento de dicho Tribunal Arbitral para arbitrajes de derecho, que las Partes aceptan en forma irrevocable. Dicho laudo será considerado definitivo e inapelable, renunciando las partes a cualquier otro recurso que les pudiese corresponder, incluido el extraordinario o de inconstitucionalidad y excluido el de aclaratoria y nulidad. Para la ejecución del laudo arbitral, y en su caso para peticionar medidas cautelares, serán competentes los tribunales ordinarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, renunciando al fuero federal si fuera procedente. Sin perjuicio de ello, por su parte los Beneficiarios podrán someter sus controversias en relación a los Valores Fiduciarios a jurisdicción no exclusiva del Tribunal Arbitral, o bien a la de los tribunales ordinarios de la Ciudad autónoma de Buenos Aires, a opción exclusiva del tenedor en cuestión. A su vez, en los casos en que las normas vigentes establezcan la acumulación de acciones entabladas con idéntica finalidad ante un solo tribunal, la acumulación se efectuará ante el tribunal judicial.

Las notificaciones o comunicaciones entre y a las Partes del presente Contrato Suplementario deberán efectuarse a los domicilios indicados a continuación, en los cuales el Fiduciario y el Comercializador constituyen domicilio a todos los efectos del presente Contrato Suplementario:

Al Fiduciario:

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.

San Martín 491 Piso 3º, Oficina 8º, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina

Tel: 4103-7498 y 4103-7496

E-mail info@cfafiduciaria.com

Al Comercializador:

COURBA S.A.

Montevideo 451, Piso 4º Departamento 43º, CABA

Tel: (11) 5235-4932

E-mail administracion@grupogh.com.ar

Las notificaciones se tendrán como válidas si se efectuaran por escrito, sea por nota en mano, correo certificado, carta documento o telegrama, o correo electrónico.

En aquellos casos en que se deba notificar a los Beneficiarios, dichas notificaciones podrán cursarse a cada uno de los mismos en los domicilios denunciados en los registros del Fiduciario o de los Agentes de Registro, o mediante la publicación que se haga en el Boletín Oficial de la República Argentina y/o en el boletín de BYMA y de A3 Mercados y/o en el órgano informativo de cualquier otro mercado autorizado donde negocien los Valores Fiduciarios. Las notificaciones realizadas de estas dos últimas formas serán consideradas como entregadas en la fecha de la última publicación. Ello salvo en los casos que conforme a

lo dispuesto en el presente Contrato Suplementario, o por tratarse de casos significativos, corresponda notificar al domicilio registrado o denunciado al Fiduciario

4-

ANEXO A PLAN DE INVERSIÓN, DE PRODUCCIÓN Y ESTRATÉGICO

Consideraciones Macroeconómicas

Argentina atraviesa un proceso de estabilización con políticas orientadas al equilibrio fiscal y baja de la inflación. FMI proyecta +5% de PBI en 2025 luego de caída del 2,8% en 2024. Aun así, la volatilidad económica persiste. El sector inmobiliario porteño cotiza en dólares, actuando como reserva de valor y mostrando resiliencia relativa. Una normalización macroeconómica podría reactivar el crédito hipotecario y la demanda, impulsando precios en USD.

Una de las últimas medidas macroeconómicas que liberó el cepo cambiario, luego de varios años de vigencia, ha permitido en el corto plazo estabilizar el valor del USD respecto al peso argentino, lo cual de mantenerse en el mediano plazo podría generar un incremento de valor en USD del m2 del mercado inmobiliario.

Objeto del Proyecto de Inversión del Fideicomiso Financiero Inmobiliario – Fondo de Inversión Directa “ILLA BELGRANO I”

Los fondos aportados por los inversores al Fideicomiso Financiero ILLA BELGRANO I serán destinados a la adquisición de hasta 14 (catorce) unidades funcionales a ser construidas en los lotes ubicados sobre la calle Monroe 1418/1420/1436, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, para lo cual se adquirirán las participaciones del Fiduciante originario Gentrass S.A. y de otro Fiduciante-Beneficiario en el Fideicomiso “Monroe 1436”, las cuales otorgan el derecho a cobrar el producido de la venta a un valor de mercado de dichas unidades. El objetivo de la inversión en estas participaciones es obtener ingresos derivados de la venta a un valor de mercado de estas unidades funcionales y la renta protegida mencionados en apartado “Descripción de Pago de Servicios y Renta Protegida” detallado más adelante. La información descripta en este informe es complementaria a la incluida en el Suplemento de Prospecto del Fideicomiso Financiero.

Descripción del Proyecto Inmobiliario

El objeto del Fideicomiso Privado “Monroe 1436” (el “Fideicomiso Privado”) consiste en la adquisición de inmuebles y el desarrollo, construcción y terminación de un edificio, a ser edificado en los lotes situados en Monroe 1418/1420/1436, los cuales conforman el suelo correspondiente, a ser dividido una vez finalizado, bajo el régimen de Propiedad Horizontal.

En la registración y organización del inmueble en PROPIEDAD HORIZONTAL, es donde se le asigna a la FIDUCIARIA del Fideicomiso Privado, COURBA S.A., la plena propiedad, posesión y dominio de las unidades a favor de los FIDUCIANTES – BENEFICIARIOS del Fideicomiso Privado. Los FIDUCIANTES del Fideicomiso Privado estructurarán sus inversiones y participaciones en el costo total del emprendimiento a través del Fideicomiso Privado.

El Fideicomiso Privado permite consolidar el dominio de los activos subyacentes en cabeza de un FIDUCIARIO del Fideicomiso Privado, que actúa en interés de terceros (BENEFICIARIOS y FIDUCIANTES) en los que terminen como titular de aquellos, siempre cumpliéndose el plazo y las condiciones establecidas en el Fideicomiso Privado.

GENTRAS S.A. (Fiduciante originario del Fideicomiso Privado) aportó al Fideicomiso Privado dos millones setecientos ochenta y un mil cuatro dólares estadounidenses (u\$s 2.781.004), por lo que se le adjudica sesenta y cinco por ciento (65%) de los metros cuadrados de las unidades funcionales y los guardacoches, el porcentaje remanente fue adjudicado a los restantes fiduciarios. Los costos finales, pueden ser de una suma mayor que la de los costos iniciales y se ajustarán acorde sea necesario para poder cubrir con los costos reales de la ejecución de la obra.

Los Terrenos

El inmueble fue adquirido por la FIDUCIARIA del Fideicomiso Privado COURBA S.A. con el PATRIMONIO FIDEICOMITIDO del Fideicomiso Privado, conformado por 2 lotes en la zona de Bajo Belgrano, una de las zonas residenciales más demandadas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, los terrenos están conformados por los siguientes lotes:

1. Uno sometido al RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, conformado por dos unidades funcionales y una complementaria en la calle Monroe 1418 y 1420, adquiridos el 18 de abril del 2022 mediante escritura pública Nro.39, y

2. Un lote de terreno con frente a la calle Monroe 1436, adquirido el 18 de abril del 2022 mediante escritura pública Nro.38.

Descripción de la obra

El emprendimiento, que incluye la construcción de 34 departamentos con diferentes amenities (piscina, gimnasio, SUM, etc.), distribuidos en 9 pisos con unidades de 1, 2, 3 y 4 ambientes y 2 penthouses, más un local comercial en PB y 35 cocheras en subsuelos, está localizado en una ubicación inmejorable, con áreas comerciales de gran variedad y destacados polos gastronómicos; rodeado de diversas avenidas que dan un fácil acceso a los principales puntos de la ciudad, y la comodidad de estar cerca de todo sin perder la ventaja de estar en un barrio tranquilo, seguro y residencial.

La construcción se basa en un estilo de arquitectura, diseño y funcionalidad en armonía, donde la tradición y la innovación se conjugan para quienes aman vivir en un departamento con las comodidades de una casa. El Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires otorgó el 5 de julio de 2023 el Permiso Temprano de Ejecución de Obra Civil de la Obra Nueva a desarrollarse en el predio de la calle Monroe Nros. 1418/20/36.

Para el análisis de la factibilidad urbanística, junto con la Memoria descriptiva del proyecto, Esquema de vinculación al espacio libre de manzana, Plantas, Cortes y Vistas de Arquitectura y Cálculo de módulos de estacionamiento y bicicletas, la Desarrolladora presento los siguientes Informes preparados por profesionales habilitados: Informe de dominio, Certificado de Aptitud Ambiental, Encomiendas profesionales, Estudio de Suelos, Proyecto y Cálculo Estructural, Instalación Contra Incendio, Medios Mecánicos de Elevación, Reserva de Agua Sanitaria, Factibilidades de servicios públicos.

Estado Actual del Proyecto

El informe de certificación realizado por Marcelo Javier Ferreras, arquitecto, con documento de identidad N°22.252.080, Matrícula CPAU N°35.043, de fecha 26 de mayo de 2025, indica que la obra de la calle Monroe 1418/1420/1436, CABA, número de registro de encomienda en el CPAU N°329456403, de fecha 26/05/2025, con una superficie a construir de 5.376,63 m2, presentaba un grado de avance del 35,64%. El plazo de ejecución restante de la obra se proyecta en 18 meses.

Comercialización de las unidades funcionales a adquirir como inversión del Fideicomiso ILLA BELGRANO I.

Se prevé el inicio de la comercialización de las 14 unidades funcionales en dominio del Fideicomiso Financiero "ILLA Belgrano I" a través del equipo comercial de Courba S.A. (ver apartado siguiente "*Información sobre Desarrollador del Proyecto*") cuando esté disponible el departamento que se utilizará como Show Room que se estima finalizar en 12 meses, con un precio esperado de venta promedio de USD 4.200 por m², representando un margen bruto del orden del 20% sobre costos. Esta ubicación privilegiada y la calidad del desarrollo sustentan la demanda y el potencial de revalorización inmobiliaria.

Con el objetivo de respaldar el precio de venta esperado por m2, se efectuaron relevamientos de precios de propiedades en la zona de Bajo Belgrano. Esta zona es la que se encuentra comprendida entre la Av. Del Libertador y la Av. Presidente Figueroa Alcorta y las calles Monroe y La Pampa.

Se relevaron 26 propiedades a estrenar de entre uno y cuatro ambientes con características de construcción y amenities similares a ILLA Belgrano. Este relevamiento se realizó a partir de la oferta publicada en el portal de Zona Prop y se obtuvo un precio promedio por metro cuadrado de USD 4,392.

Courba SA, Comercializador del proyecto está en proceso de instrumentación de acuerdos con las principales entidades financieras que le permitan ofrecer a sus clientes, líneas de préstamos hipotecarios que permitan facilitar el proceso de venta de las unidades funcionales del Fideicomiso.

Información sobre Desarrollador del Proyecto

El Desarrollador se denomina Courba S.A., C.U.I.T. 30-70807511-2. El domicilio legal y la sede social inscripta de Courba S.A. se encuentra situada en Montevideo 451, Piso 4º Departamento 43º de la Ciudad de Buenos Aires y su teléfono es: (11) 5235-4932. Su sitio web es: <https://www.grupoqh.com/>. Se trata de una sociedad comercial constituida en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, inscripta en el Registro Público de Comercio bajo el número 9385 del Libro 18, de Sociedades por Acciones en fecha 28 de agosto de 2002. Su dirección de correo electrónico es administracion@grupoqh.com.ar, y su teléfono es (11) 5235-4932.

COURBA S.A. es una empresa con más de 22 años de experiencia en el desarrollo de bienes raíces, habiendo entregado 23 edificios que suman más de 80.000 metros cuadrados construidos. Actualmente, cuenta con 7 obras en ejecución, reafirmando su compromiso con la innovación y la calidad en el sector inmobiliario. Entre sus proyectos más destacados se incluyen desarrollos residenciales y comerciales en ubicaciones clave como Soler 5738, Fitz Roy 2055 y Charcas 4641, en el barrio de Palermo.

COURBA se distingue por su enfoque integral en el desarrollo inmobiliario, con un equipo propio que abarca las áreas comercial, administrativa, marketing digital, monitoreo y arquitectura. Este equipo les permite brindar un acompañamiento personalizado a sus inversores, facilitando la venta directa y un trato cercano con cada cliente.

COURBA como administradora fiduciaria de todos los fideicomisos inmobiliarios bajo Grupo QH y su marca registrada Quality Home, ha desarrollado desde el año 2020 un área de fuerza de ventas con un equipo liderado por un ex director de Toribio Achaval con más de 15 años de experiencia en ventas directas, marketing digital y conducción de equipos exitosos, así es que en la actualidad se encuentra funcionando con ya 5 años de experiencia de éxitos en ventas este equipo de especialistas en el rubro, contando con capacitación permanente y apoyo publicitario basado en Meta y Google Ads.

Detalle de Unidades Funcionales

El proyecto inmobiliario, en su totalidad incluye la construcción de 34 departamentos con diferentes amenidades (piscina, gimnasio, SUM, etc.), distribuidos en 9 pisos con unidades de 1, 2, 3 y 4 ambientes y 2 penthouses, más un local comercial en PB y 35 cocheras en subsuelos, está localizado en una ubicación inmejorable, con áreas comerciales de gran variedad y destacados polos gastronómicos; rodeado de diversas avenidas que dan un fácil acceso a los principales puntos de la ciudad, y la comodidad de estar cerca de todo sin perder la ventaja de estar en un barrio tranquilo, seguro y residencial.

El Fideicomiso Financiero adquiere sólo 14 de las 35 unidades funcionales, conformadas por el local comercial, 13 departamentos y 13 cocheras cubiertas.

A continuación se listan todas las unidades que se adquieren dentro del fideicomiso mencionado.

Unidad Funcional	Piso	Dpto.	Tipología	Ubicación	Cubiertos	Semicub.	Descub.	Cochera		Totales
					M2	M2	M2	M2	Cochera	M2 c/ coch
1	PB		LOCAL		162,93	0	0	0	0	162,93
3	1	B	3 Amb	Frente	84,1	15,87	0	11,25	1	111,22
4	1	C	3 Amb	C. Frente	103,92	15,36	0	11,25	1	130,53
6	2	A	3 Amb	Frente	90,99	15,86	0	11,25	1	118,1
7	2	B	3 Amb	Frente	84,1	15,87	0	11,25	1	111,22
8	2	C	3 Amb	C. Frente	103,92	15,36	0	11,25	1	130,53
10	3	A	3 Amb	Frente	90,99	15,86		11,25	1	118,1
16	4	C	3 Amb	C. Frente	103,92	15,36	0	11,25	1	130,53
31	8	B	Mono	Frente	39,33	7,75	0	0	0	47,08
35	9	B	4 Amb	PH C Frente	120,13	42,81	65	11,25	1	239,19
29	7	C	3 Amb	C. Frente	103,92	15,36	0	11,25	1	130,53
32	8	C	4 Amb	C. Frente	116,89	21,39	0	22,5	2	160,78
33	8	D	Mono	C. Frente	44,33	8,03	0	11,25	1	63,61
34	9	A	4 Amb	PentHouse Fte	121,89	34,04	70,35	22,5	2	248,78

Aplicación de Fondos y Flujo de los Fondos para Construcción

Fuente de los Fondos en U\$S:

Fuente en U\$S	Monto	%
Inversores de los Certificados de Participación	U\$S 6.434.321	89,29%
Fondo para Renta Protegida	U\$S 772.118	10,71%
Total	U\$S 7.206.439	

Los fondos del proyecto son obtenidos principalmente por la colocación en dólares estadounidenses de los Certificados de Participación emitidos por el Fideicomiso. Además, el Fiduciario constituirá un Fondo de Renta Protegida con los fondos aportados por el Comercializador, (los cuales le serán reintegrados al Comercializador en su totalidad, al momento de venta de las Unidades Funcionales). Se contempla la generación de ingresos del Fideicomiso por la comercialización de las Unidades Funcionales y también por la inversión de los fondos remanentes y aquellos que constituyen el Fondo de Liquidez. El Proyecto no contempla la emisión de Valores Representativos de Deuda ni nuevas series de Certificados de Participación, así como tampoco la toma de deuda bancaria ni de ningún otro tipo. No se contemplan fuentes de fondos en pesos argentinos.

Aplicación de los Fondos en U\$S

Aplicación de los Fondos	Costos	%
Desembolsos de obra	U\$S 6.090.016	89,78%
Fondo de liquidez y reserva	U\$S 208.418	3,07%
Honorarios Fiduciario	U\$S 142.931	2,11%
Gastos de Organización, Estructuración y Colocación.	U\$S 135.886	2,00%
Impuestos	U\$S 134.132	1,98%
Honorarios Comercializador	U\$S 39.966	0,59%
Gastos Administrativos y otros (Certificado Obras, Administración)	U\$S 31.619	0,47%
Total	U\$S 6.782.968	

Como puede observarse en el cuadro, los fondos están destinados principalmente a la adquisición de las Unidades Funcionales y los respectivos desembolsos destinados a la finalización de la obra (89,78%).

Además de esto, se contempla la constitución de un Fondo de Liquidez y un Fondo de Reserva (3,07%), honorarios del Fiduciario (2,11%), gastos de organización, estructuración y colocación (2%), pago de impuestos (1,98%), entre otros gastos.

Flujo de Fondos de la Obra:

El flujo de fondo de la obra se muestra consolidado por Rubro, donde están incluidos los impuestos y mano de obra. El mismo fue preparado por el Comercializador Courba S.A. y será el que servirá de guía, junto con los avances de obra que certifique el Constructor frente al Auditor Técnico (auditor de obra) (Ocampo-Rosauer S.A.), a fin de que el Fiduciario (CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.) realice los desembolsos. **Se adjunta el cronograma de pagos al final del presente documento.**

Auditor Técnico:

Ocampo-Rosauer S.A. es una empresa de ingeniería dedicada al proyecto, gerenciamiento y construcción de plantas. La compañía fue creada en el 1981 por Eduardo H. Ocampo y Rodolfo E. Rosauer y desde entonces ha participado en numerosos proyectos industriales, residenciales y comerciales de diversa escala en la Argentina y en el extranjero. La participación ha sido en las diversas etapas que componen un proyecto, desde el estudio de factibilidad, el proyecto en sí, el gerenciamiento de la construcción, la supervisión de la misma y la puesta en marcha.

Ocampo-Rosauer S.A. ofrece los siguientes servicios:

- **Diseño & Ingeniería**
 - Layout
 - Memoria de cálculo
 - Planos
 - Pliegos
 - Detalles constructivos
 - Especificaciones técnicas
- **Supervisión & Gerenciamiento**
 - Presupuestos
 - Licitaciones
 - Contratos
 - Cronogramas de obra
 - Compras
 - Dirección de obra y Supervisión
 - Control de Costos
- **Construcción**
 - Obras Civiles
 - Montajes industriales
 - Instrumentación
 - Programación
 - Control y Monitoreo
 - Puesta en marcha
- **Electricidad & Automatización**
 - Proyecto, Dirección ejecutiva y ejecución de obras de ingeniería eléctrica
 - Programación de controladores lógicos programables PLC
 - Sistemas de supervisión y control – SCADA
 - Sistema de control y monitoreo para secado de espigas: Diseños especiales a requerimiento del cliente / Programación abierta / Hardware y Software estándar del mercado / Control PID seguro y preciso / Control de quemadores supervisado desde estación de control / Alarmas de temperaturas máximas y mínimas para cada celda / Monitoreo total
- **Auditorías**
 - Auditorías.
 - Costos y avances de construcción
 - Validación de certificaciones

Ocampo-Rosauer S.A. participó y participa en los siguientes proyectos:

4

[illegible]

ANEXO B
Términos y Condiciones del Fideicomiso Privado “Monroe 1436”:

El Fideicomiso Privado “Monroe 1436” se encuentra debidamente registrado ante la Inspección General de Justicia bajo el número 627 del Libro IFI, de Contratos de Fideicomiso, desde el 7 de diciembre de 2022.

PARTES:

FIDUCIANTES: GENTRAS S.A., y Carlos Alberto Andrés Montalvo, y restantes fiduciantes.

FIDUCIARIA: COURBA S.A.

Los FIDUCIANTES serán quienes le transmiten los fondos necesarios a la FIDUCIARIA para solventar los costos de cualquier tipo y naturaleza que demande la escritura de dominio a la FIDUCIARIA para el desarrollo, realización y concreción del emprendimiento inmobiliario, la construcción del edificio y los trámites necesarios para llevar a cabo el proyecto.

APORTES:

GENTRAS S.A. aportó al FIDEICOMISO dos millones setecientos ochenta y un mil cuatro dólares estadounidenses (u\$s 2.781.004), por lo que se le adjudica sesenta y cinco por ciento (65%) de los metros cuadrados de las unidades funcionales y los guardacoches.

Durante la duración del proyecto, El FIDUCIANTE podrá declarar comitentes y/o ceder derechos para financiar el emprendimiento inmobiliario.

Cualquier unidad funcional y/o complementaria podrá ser cedida por GENTRAS S.A. y se mantiene la validez del Fideicomiso.

EMPRENDIMIENTO AL COSTO:

El emprendimiento será determinado “al costo”, estableciendo que los aportes inicialmente comprometidos serán para cubrir el costo de construcción.

Los costos finales, pueden ser de una suma mayor que la de los costos iniciales y se ajustarán acorde sea necesario para poder cubrir con los costos reales de la ejecución de la obra.

ACLARACIONES:

Se necesitará aceptación expresa de la FIDUCIARIA COURBA S.A. para que sean válidas las declaraciones de comitentes, y/o la cesión de derechos de FIDUCIANTES ORIGINARIOS a FIDUCIANTES CEDIDOS y/o CONTRATO DE ADHESIÓN.

FIDUCIANTE es el inversor que encara el emprendimiento inmobiliario como un consorcio “al costo” y/o de precio fijo a través de los aportes de los FIDUCIANTES ORIGINARIOS y FIDUCIANTES ADHERENTES con el fin de que las contribuciones hechas al costo total del negocio permitan adquirir el inmueble y de esa forma, cumplir con los objetivos del proyecto inmobiliario.

Los acuerdos entre las partes que fueron realizados en CONTRATOS DE CESIÓN DE DERECHOS DEL FIDUCIANTE son válidos; de todas maneras, en caso de disconformidad en los CONTRATOS y los CONTRATOS DE FIDEICOMISO, va a prevalecer lo indicado en los CONTRATOS DE CESIÓN DE DERECHOS DE FIDUCIANTES (siempre que haya sido expresamente pactado en el mismo).

Lo que no esté aclarado de manera expresa en los CONTRATOS DE CESIÓN DE DERECHOS DE FIDUCIANTES queda sujeto a lo dispuesto en los CONTRATOS DE FIDEICOMISO.

OBJETO:

Dicho emprendimiento consiste en la adquisición de inmuebles y el desarrollo, construcción “al costo” y

4

terminación de un edificio, a ser edificado en los lotes situados en Monroe 1418/1420/1436, los cuales conforman el suelo correspondiente, a ser dividido una vez finalizado, bajo el régimen de Propiedad Horizontal.

Sus unidades funcionales serán asignadas entre los FIDUCIANTES.

Los FIDUCIANTES estructurarán sus inversiones y participaciones en el costo total del emprendimiento a través del FIDEICOMISO, más conocido como "FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE CONSTRUCCIÓN AL COSTO".

El FIDEICOMISO permite consolidar el dominio de los activos subyacentes en cabeza de un FIDUCIARIO, que actúa en interés de terceros (BENEFICIARIOS y FIDUCIANTES) en los que terminen como titular de aquellos, siempre cumpliéndose el plazo y las condiciones establecidas en el FIDEICOMISO.

Los FIDUCIANTES (sean originarios, cedidos o adherentes) a través de declaraciones de comitente y/ o cesiones:

1. Analizaron los distintos aspectos de inversión y contratación, como así también el desarrollo inmobiliario
2. Tuvieron el asesoramiento de profesionales más apropiados en las materias correspondientes.

OBJETO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO:

El objeto del CONTRATO es la organización, estructuración y constitución del Fideicomiso, para la adquisición, desarrollo, construcción al costo y terminación de un inmueble.

En la registración y organización del inmueble en PROPIEDAD HORIZONTAL, es donde se le asigna a la FIDUCIARIA la plena propiedad, posesión y dominio de las unidades a favor de los FIDUCIANTES - BENEFICIARIOS.

El contrato instrumentará:

1. La creación del PATRIMONIO FIDUCIARIO
2. La MANDA o FIDUCIA, que los FIDUCIANTES le otorgan como derechos personales a la FIDUCIARIA, para que esta cumpla por riesgo exclusivo de los FIDUCIANTES el desarrollo, realización, y concreción del emprendimiento inmobiliario.
3. La forma en la que actúe el FIDUCIANTE va a ser juzgada considerando que no tiene interés propio en el PATRIMONIO FIDEICOMITIDO ni en las modificaciones que pudieren ocurrir a futuro. Excepto por los derechos de que perciba la retribución; y que la FIDUCIA que los FIDUCIANTES le dan a la FIDUCIARIA es esencial para que predominen los intereses particulares de ellos y de esa forma será entendido como un mandato en interés propio y de terceros.
4. Las obligaciones de los FIDUCIANTES de aportar los fondos necesarios para la adquisición del dominio del inmueble donde se desarrollará el emprendimiento, contribuir y aportar los fondos necesarios para que se realice y se concrete el emprendimiento inmobiliario y el derecho que tienen los BENEFICIARIOS a que se les adjudique el dominio de la unidad funcional y en caso de corresponder, la complementaria.
5. El contrato permitirá la organización de un consorcio en construcción, por administración, destinado al desarrollo, realización y concreción del emprendimiento inmobiliario bajo la MANDA y FIDUCIA.

AUDITOR:

Será auditor el estudio contable "MGH" que realizará tareas de auditoría y certifica la información de la fiduciaria.

Los FIDUCIANTES aceptan, otorgan, y delegan en el AUDITOR el poder de fiscalizar la actuación de la FIDUCIARIA.

BENEFICIARIOS:

4.

Son FIDUCIATES ORIGINARIOS o sus CESIONARIOS. Para referirse a las personas, se utilizará el término FIDUCIANTE BENEFICIARIO.

EDIFICIO:

Será desarrollado sujeto a los tiempos que resulten del plan de trabajos proyectado en el contrato.

FONDO FIDUCIARIO:

El FONDO FIDUCIARIO es el fondo creado por los aportes de los FIDUCIANTES y cualquier otro importe que resulte de la ejecución del contrato.

El FONDO FIDUCIARIO se aplicará a:

1. La construcción y desarrollo del edificio proyectado
2. El pago de todo otro gasto, costo y erogación relacionado con el FIDEICOMISO y el presente CONTRATO y el pago de impuestos, tasas, contribuciones, servicios, expensas y demás conceptos que graven el CONTRATO, el INMUEBLE y/o el EDIFICIO.
3. Se le reintegrará lo restante a los BENEFICIARIOS una vez concluido el Fideicomiso y que se hayan cancelado los Pasivos del mismo.

INMUEBLE:

El inmueble será adquirido por la FIDUCIARIA COURBA S.A. con el PATRIMONIO FIDEICOMITIDO conformado por 2 lotes en CABA.

1. Uno sometido al RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, conformado por dos unidades funcionales y una complementaria.
2. Un lote de terreno con frente a la calle Monroe 1436

PLAZO:

Plazo del CONTRATO y FIDEICOMISO es el indicado en el artículo 1668 del Código Civil y Comercial de la Nación (no podrá durar más de 30 años, a menos que el BENEFICIARIO sea incapaz o con capacidad restringida caso en el que podrá durar hasta el cese de incapacidad o restricción de capacidad o su muerte).

Tendrá vigencia desde la fecha de la firma del presente hasta la finalización de las obras proyectadas, subdivisión e inscripción del inmueble y edificio bajo el régimen de propiedad horizontal, además de la asignación de la totalidad de las unidades a los BENEFICIARIOS y/o CESIONARIOS.

Plazo de obra:

El plazo estimado para la finalización de la obra será el indicado en el Anexo V y VI del contrato, salvo por caso fortuito o fuerza mayor, en cuyo caso deberá notificarse a la FIDUCIARIA.

OBLIGACIONES DE LOS FIDUCIANTES:

Es obligación de los FIDUCIANTES, aportar el dominio del inmueble a la FIDUCIARIA, y aportar todos los fondos necesarios para la constitución del FONDO FIDUCIARIO y así poder atender las finalidades previstas del Contrato.

IMPLICANCIAS POR CAMBIOS:

Si llegara a haber una aprobación, entrada en vigencia, promulgación, derogación, o modificación de cualquier Ley, Decreto, Resolución o Reglamento o algún cambio en la aplicación o interpretación de los estos por cualquier autoridad, como así también el cumplimiento de cualquier orden, auto, requerimiento,

intimación, decreto, demanda o directiva de cualquier autoridad (tengan o no validez de ley) implica que:

1. El FIDEICOMISO queda sujeto a cualquier impuesto, tasa, contribución, derecho o gravamen con relación a los derechos objeto del presente que sea adicional o distinto a los presentes, o a un aumento en la alícuota de los mismos.
2. Se cambie la base imponible sobre la que los pagos deban ser realizados considerando las sumas más adecuadas o cualquier otro monto en relación con los derechos previstos en el presente; quedan siempre a cargo de los FIDUCIANTES, los que deberán ingresar al FIDEICOMISO dentro de las previsiones y plazos que informe la FIDUCIARIA.

MONEDA DE PAGO:

Podrán ser en pesos o dólares billetes estadounidenses de acuerdo a la legislación vigente.

MORA:

La falta de pago en cualquiera de las cuotas correspondientes a los aportes y contribuciones incurrirá en mora automática y de pleno derecho al FIDUCIANTE.

A partir de la fecha de mora, la FIDUCIARIA tiene la facultad para recibir del FIDUCIANTE MOROSO un interés compensatorio y punitivo equivalente al tres por ciento (3%) mensual o a una vez y media la tasa que recibe el Banco de la Nación Argentina.

Se mencionará como "Intereses", cuando se calcule el importe en mora, desde la fecha de la mora hasta la del efectivo pago.

Los FIDUCIANTES MOROSOS quedarán liberados de su obligación de pago, una vez abonada la suma adeudada y los intereses acumulados hasta la fecha del pago efectivo.

Los intereses serán capitalizados semestralmente al tres por ciento (3%) mensual.

La FIDUCIARIA podrá reclamar el pago o cumplimiento en mora o optar por intimar al FIDUCIANTE MOROSO a que en un plazo no inferior a diez (10) días, contados desde la fecha de recepción de la intimación, cumpla con los aportes adeudados, más los intereses correspondientes y/o con las obligaciones incumplidas.

La resolución del contrato será producida a través de la manifestación de voluntad de la FIDUCIARIA, comunicando al FIDUCIANTE y su CESIONARIO (si fuere el caso) y valer la exclusión del FIDUCIANTE MOROSO y del BENEFICIARIO CESIONARIO de sus derechos (si existiere).

MULTAS:

El FIDUCIANTE y en su caso el BENEFICIARIO CESIONARIO EXCLUIDO, perderán beneficio del FONDO FIDUCIARIO hasta un importe del cuarenta por ciento (40%) del total de las sumas comprometidas y que hubieren estado a su cargo para hacer frente al costo total final, que será denominado MULTA.

La MULTA será calculada una vez finalizado el otorgamiento de la totalidad de las escrituras traslativas de dominio que deba efectuar la FIDUCIARIA a favor de los BENEFICIARIOS en conformidad al CONTRATO. Sin posibilidad para el FIDUCIANTE y/o en su caso para el BENEFICIARIO CESIONARIO EXCLUIDO para formular reclamo sobre el particular previo a ese momento.

Del importe de la MULTA, la FIDUCIARIA tendrá derecho a percibir la cantidad equivalente a cuarenta mil pesos (\$40.000), en compensación por la gestión de cobranza, exclusión de los morosos llamados a licitación de su parte y todo otro concepto.

Si las sumas abonadas por el incumplidor al día de la fecha de su exclusión superan el valor nominal, sin actualizaciones o variaciones, el importe a la MULTA, la FIDUCIARIA le reintegrará al FIDUCIANTE y/o en su caso al BENEFICIARIO CESIONARIO EXCLUIDO, las sumas remanentes dentro de los treinta

(30) días contados desde la fecha de la finalización del otorgamiento de la totalidad de las escrituraciones traslativas de dominio que deba efectuar la FIDUCIARIA a favor de los BENEFICIARIO conforme a lo previsto en el CONTRATO.

REEMPLAZO DEL FIDUCIANTE EXCLUIDO:

En caso de una resolución o exclusión del FIDUCIANTE MOROSO y por ende su BENEFICIARIO CESIONARIO, la FIDUCIARIA convocará un ASAMBLEA EXTRAORDINARIA de los restantes FIDUCIANTES, a celebrarse dentro de los treinta (30) días posteriores a la notificación de la resolución y exclusión, con el fin de llevar a cabo en ese acto una licitación (subasta) entre los restantes FIDUCIANTES que asistieran para adjudicar al vencedor de la licitación la totalidad de la porción y de los derechos y obligaciones pertenecientes al FIDUCIANTE EXCLUIDO y por ende al BENEFICIARIO CESIONARIO si existiere y de esa manera, reemplazar al o los excluidos.

En la ASAMBLEA EXTRAORDINARIA se podrá entregar una oferta bajo sobre cerrado con base que determine la FIDUCIARIA. La convocatoria de la Asamblea podrá ser sustituida por la convocatoria de los FIDUCIANTES para una licitación privada.

El importe que resulte abonado como consecuencia de la adjudicación de la licitación integrará el FONDO FIDUCIARIO y en consecuencia será un beneficio de la totalidad de los BENEFICIARIOS. En caso de que el importe sea menor al que corresponda reintegrarse al EXCLUIDO, la diferencia será soportada por los FIDUCIANTES a título personal, a cuyo pago en tiempo y forma quedan obligados en forma conjunta y solidaria, incluido el FIDUCIANTE SUSTITUTO DE EXCLUIDO.

Si fracasa la Licitación, la FIDUCIARIA procurará obtener dentro de los quince (15) días posteriores a la realización de la licitación mencionada, otro tercer FIDUCIANTE bajo los mismos términos para la licitación entre FIDUCIANTES.

Una vez vencido el plazo citado, sin que se haya obtenido un reemplazante, la FIDUCIARIA queda autorizada para tomar financiación externa para cubrir las obligaciones de aportes y contribuciones del FIDUCIANTE EXCLUIDO y en su caso si existiera, del BENEFICIARIO CESIONARIO EXCLUIDO. Quedaría facultada para convenir las condiciones del préstamo.

Vencido el plazo de sesenta (60) días desde que la FIDUCIARIA se encuentre autorizada para recurrir a financiación externa pero que no la haya obtenido, el FIDUCIANTE EXCLUIDO y/o en su caso del BENEFICIARIO CESIONARIO EXCLUIDO será automáticamente sustituido por la todos los restantes FIDUCIANTES quienes adquirieron en proporción a sus porcentajes y proporciones de contribución y aportes y de manera indivisible, la totalidad de los derechos y obligaciones correspondientes al o los excluidos quedando obligados los FIDUCIANTES.

DESTINO DE FONDOS:

Los importes que ingresen al FONDO FIDUCIARIO en concepto de INTERESES y/o MULTA conformarán un fondo de reserva especial destinado a afrontar los eventuales incumplimientos de los FIDUCIANTES MOROSOS durante la vigencia del FIDEICOMISO.

Una vez finalizado el FIDEICOMISO, el remanente de los fondos será distribuido proporcionalmente entre los BENEFICIARIOS. Los FIDUCIANTES tendrán todas las obligaciones y responsabilidades que resulten de las restantes disposiciones del contrato y/o las impuestas por la normativa vigente y/o las emergentes de las finalidades del FIDEICOMISO y esta contratación.

FALLECIMIENTO DE FIDUCIANTE:

En caso del fallecimiento o interdicción del FIDUCIANTE, sus sucesores o curadores deberán comunicar a la FIDUCIARIA, dentro de los treinta (30) días del fallecimiento o de la sentencia de interdicción, su opción por asumir el cumplimiento de las obligaciones emergentes del presente contrato, teniendo que acreditar su legitimidad para actuar.

Los sucesores o curadores del FIDUCIANTE deberán cumplir las obligaciones que se devenguen a partir de la muerte o interdicción, pero para poder ser reconocidos para el reemplazo del FIDUCIANTE y como

BENEFICIARIOS, deberán aportar copia certificada notarialmente de la declaratoria de herederos o de la sentencia firme de la interdicción.

Si transcurre el plazo y los interesados cumplieran con la obligación impuesta, la **FIDUCIARIA** puede resolver el contrato comunicando dicha decisión, ajustándose la resolución a lo establecido.

CONCURSO PREVENTIVO/QUIEBRA:

En caso de concurso preventivo o quiebra del **FIDUCIANTE**, el **FIDEICOMISO** deberá cumplir su objeto o mandato que es la realización del proyecto. Una vez notificado, el **FIDEICOMISO** deberá terminar la unidad con el aporte del resto de los **FIDUCIANTES** y deberá sustituir al **FIDUCIANTE CONCURSADO** o dejar la **UNIDAD** en el estado en que se encuentra, esto, a criterio y decisión de la **FIDUCIARIA**.

DERECHOS DE LOS FIDUCIANTES:

ADJUDICACIÓN:

Los **FIDUCIANTES**, en su carácter de **BENEFICIARIOS**, adquieren el derecho a la adjudicación y transferencia dominial de la **UNIDAD FUNCIONAL** y/o **COMPLEMENTARIA** conforme corresponde a cada uno.

CESIÓN DE DERECHOS:

Cesión de los Fiduciantes Originarios:

Los **FIDUCIANTES ORIGINARIOS** podrán ceder libremente su carácter de **FIDUCIANTE BENEFICIARIO**, derecho de adjudicación y transferencia dominial de la **UNIDAD FUNCIONAL** y/o **COMPLEMENTARIA** que le corresponda a favor de uno o más terceros que asumirán el rol de **FIDUCIANTE BENEFICIARIO** con todos los derechos y obligaciones que eso implica.

Previamente debería haber una conformidad escrita por la **FIDUCIARIA**. El **FIDUCIANTE ORIGINARIO** no es solidariamente responsable con el **CESIONARIO** por las obligaciones que emergen del contrato a menos pacto en contrario.

Cesión de los Fiduciantes Posteriores:

Si los **CESIONARIOS** o los que en el futuro cedan sus derechos, obligaciones, y adjudicación de la Unidad, continuarán frente a la **FIDUCIARIA** como responsables solidarios por cumplimiento de todas las obligaciones impuestas en el contrato hasta el pago de cuotas correspondientes; excepto que haya un acuerdo en contrario pactado explícitamente con la **FIDUCIARIA**.

El **FIDUCIANTE BENEFICIARIO** posterior que quiera transferir sus derechos deberá comunicar fehacientemente a la **FIDUCIARIA** los datos de las personas a las que propone como cesionarios, acompañando la información y antecedentes que requiera la **FIDUCIARIA**. El **FIDUCIANTE** deberá encontrarse al día en el cumplimiento de todas las obligaciones y responsabilidades e impuestos que le correspondan a su cargo.

Los **CESIONARIOS**, desde el acto de la cesión asumirán el rol de deudores de todas las obligaciones y responsabilidades del **FIDUCIANTE CEDENTE**, así como las obligaciones impositivas correspondientes desde la fecha de la firma de la cesión hasta la finalización del contrato.

Para que sean válidas, todas las cesiones de derechos y/o declaraciones de comitentes, deberán contar con el conocimiento y aprobación escrita de la **FIDUCIARIA**.

Para asegurar que la cesión se otorgue con las formalidades legales correspondientes, toda la documentación para la celebración del acto estará a cargo del **ESTUDIO JURÍDICO** designado por la **FIDUCIARIA** y las partes intervinientes quedarán a cargo de los gastos y honorarios correspondientes de dicho **ESTUDIO JURÍDICO**.

La **FIDUCIARIA** no forma parte del acuerdo de cesión entre las partes ni del valor al cual se arrije, no es

responsable de los acuerdos alcanzados, ni de las deudas, ni formas de pagos que acuerden las partes al momento de la cesión. En caso de no aclarar quién paga las deudas o impuestos correspondientes en la cesión, quedarán a cargo del CESIONARIO.

LIMITACIONES A LAS ACCIONES DISPONIBLES DE LOS FIDUCIANTES:

Ningún FIDUCIANTE tendrá derecho a incoar una acción o proceso contra la FIDUCIARIA, ni contra terceros, ni a la designación de un síndico, interventor, veedor, custodio u otro funcionario similar ni a cualquier otro recurso, a menos que:

1. Haya MAYORÍA EXTRAORDINARIA DE FIDUCIANTES que solicitaron por escrito a la FIDUCIARIA iniciar acción o procedimiento en calidad de FIDUCIARIO y ofrecido a la FIDUCIARIA indemnidad que a criterio de ésta, pudiera solicitar en relación con los costos, gastos, y responsabilidades a ser incurridos en tal sentido.
2. Que la Fiduciaria no hubiera iniciado acción o procedimiento dentro de un plazo de sesenta (60) días hábiles luego de recibida la notificación, solicitud y oferta de indemnización de modo fehaciente.

Ningún FIDUCIANTE tendrá derecho a afectar, perturbar o perjudicar los derechos de otro FIDUCIANTE o a obtener o intentar obtener prioridad o preferencia respecto de otro FIDUCIANTE o hacer valer cualquier derecho en virtud del presente contrato y de forma benéfica y proporcional para todos los FIDUCIANTES.

Un FIDUCIANTE no puede requerir a la FIDUCIARIA que adopte o se abstenga de adoptar medidas respecto del PATRIMONIO FIDUCIARIO.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:

La FIDUCIARIA dentro del marco de facultades como titular y administradora del PATRIMONIO FIDUCIARIO, deberá actuar dentro de las pautas señaladas en el CONTRATO y en el cumplimiento de los objetivos y finalidades establecidos en el mismo. Tendrá que cumplir con sus obligaciones contractuales y hacer uso de sus facultades de acuerdo con la confianza depositada en sus actos los FIDUCIANTES.

Los FIDUCIANTES le reconocen amplias facultades y derechos para administrar, desarrollar, llevar adelante, concretar, terminar y realizar el emprendimiento inmobiliario que constituye la finalidad del FIDEICOMISO. La FIDUCIARIA tiene la facultad de contratar con cargo al PATRIMONIO FIDUCIARIO, los servicios legales, contables y/o de cualquier otro profesional, siempre que se encuentre comprometida la concreción y cumplimiento del contrato.

Entre las facultades, atribuciones y/u obligaciones de la FIDUCIARIA se destacan las siguientes:

1. La FIDUCIARIA tendrá a cargo la organización, gerenciamiento y administración del emprendimiento inmobiliario y del PATRIMONIO FIDUCIARIO, recaudando de los FIDUCIANTES los fondos comprometidos a fin de destinarlos al pago de los gastos, en que deba incurrir para la construcción del EDIFICIO y realización de los otros actos correspondientes a las finalidades del FIDEICOMISO, previsto en el CONTRATO. Siempre que sea estimado conveniente y/o necesario por la FIDUCIARIA.
2. La FIDUCIARIA deberá mantener el PATRIMONIO FIDUCIARIO separado del resto de sus activos. El PATRIMONIO FIDUCIARIO será un patrimonio separado del de los FIDUCIANTE y del de la FIDUCIARIA. Los FIDUCIANTES mantendrán indemne a la FIDUCIARIA frente a cualquier reclamo, demanda y/o sanción que pueda llegar a experimentar, incluyendo indemnidad en los gastos, costos y costas que debía afrontar para su defensa.
3. La FIDUCIARIA se obliga a llevar a cabo todas las obras y trabajos programados de acuerdo al ANTEPROYECTO DE ARQUITECTURA que integra el contrato. Estas obras y trabajos previstos pueden ser modificados y/o ampliados cuando la FIDUCIARIA considere que tales modificaciones sean necesarias y/o convenientes a las finalidades del FIDEICOMISO, sin que se altere sustancialmente el emprendimiento inmobiliario proyectado. La FIDUCIARIA contará con asistencia técnica del ESTUDIO DE ARQUITECTURA.
4. La FIDUCIARIA utilizando el criterio de "buen hombre de negocios" seleccionará libremente las personas físicas y/o jurídicas correspondientes para los trabajos, obras, servicios, suministros,

provisiones y demás tareas. La documentación vinculada a dichas contrataciones deberá quedar debidamente archivada en el domicilio de la FIDUCIARIA y podrá ser auditada por el AUDITOR DEL CONTRATO.

5. Las sumas que integran el FONDO FIDUCIARIO, excepto los fondos necesarios para construir y reponer periódicamente una "caja chica" de pesos quinientos mil (\$500.000), serán depositados por la Fiduciaria en una cuenta corriente bancaria. Los fondos depositados solamente podrán ser extraídos mediante cheques emitidos conforme la regulación vigente, librados para satisfacer pagos de compromisos, gastos, costos, erogaciones e impuestos asumidos con motivo del FIDEICOMISO y/o para reponer el saldo de la citada "caja chica". También se considerarán válidos los fondos que se paguen en las oficinas de la FIDUCIARIA, teniendo esta que emitir un recibo por los fondos recibidos que podrán ser utilizados para el pago de las obligaciones que tenga que afrontar el Fideicomiso.
6. La FIDUCIARIA puede gravar el Inmueble y todo lo construido, con Derecho Real de Hipoteca por Saldo de Previo y/o a Favor de un Tercero y/o Cesión de Créditos en Garantía, con el objeto de financiar la construcción del emprendimiento inmobiliario y/o cumplir con otra obligación, teniendo que cancelar dichos gravámenes, al momento de la realización de la escritura de la adjudicación de cada unidad funcional y/o complementaria.
7. Cuando finalicen las obras y los otros trabajos correspondientes, obtenidas las aprobaciones y registraciones pertinentes, y afectado el Inmueble y su EDIFICIO a Propiedad Horizontal, conforme lo determine la FIDUCIARIA, ésta deberá transmitir a los BENEFICIARIOS el dominio de la respectiva Unidad Funcional y, en su caso, de la respectiva Unidad Complementaria que a cada uno de los BENEFICIARIOS corresponda.
8. Tiempo razonable y orden de escrituración serán definidos por la FIDUCIARIA. Queda a cargo de los BENEFICIARIOS la totalidad de los gastos, tasas, impuestos, honorarios y demás conceptos o rubros que ocasione u origen la escritura de adjudicación, como así también el Reglamento de Propiedad Horizontal en la parte proporcional que a cada uno corresponda, como el aporte proporcional que se establezca como Fondo de Reserva en caso de corresponder.
9. El dominio de las Unidades se transmitirá con las restricciones, limitaciones, notas y/o servidumbres que resulten de las normas y disposiciones aplicables, de los planos del EDIFICIO, del Reglamento de Propiedad y Administración, de las tramitaciones en los expedientes respectivos y/o que eventualmente determina la FIDUCIARIA como necesarias y/o convenientes para el funcionamiento del EDIFICIO y/o su desarrollo.
10. La FIDUCIARIA tiene la facultad de entregar la posesión de la Unidad Funcional y en su caso, de la Unidad Complementaria que le corresponda a cada uno de los BENEFICIARIO, una vez que las obras y trabajos de construcción proyectados se encuentren en un estado de avance tal, que a criterio de la FIDUCIARIA, el ejercicio de la posesión por los BENEFICIARIOS no afecte la normal terminación de dichas obras y trabajos y por ende, del Edificio.
11. La FIDUCIARIA le comunicará al BENEFICIARIO el día en que le otorgará la posesión de su respectiva Unidad Funcional y en su caso, de la Unidad Complementaria, aún cuando existan detalles de terminación pendientes, pero que no afecten el uso y goce pacífico de la o las Unidades de que se trate. Los BENEFICIARIOS una vez citados no podrán oponerse a ello por falta de terminación de detalles generales en el EDIFICIO, ni cualquier otro motivo que no afecte el uso y goce pacífico de sus Unidades.
12. Bajo criterio de los BENEFICIARIOS si se llegara a considerar que hay imperfecciones, o cualquier otra objeción sobre la ejecución y terminación de sus Unidades, deben hacerlo constar en el "Acta de Posesión", a suscribirse al momento de la entrega, pero eso es un motivo para que el BENEFICIARIO niegue recibir posesión de su Unidad.
13. El FIDUCIANTE BENEFICIARIO queda a cargo de los gastos, impuestos, tasas, contribuciones y honorarios que correspondan al acto de la entrega de la posesión.
14. A partir de la fecha fijada para la recepción de la posesión, el o los BENEFICIARIOS, hayan o no tomado posesión de la Unidad Complementaria, los conceptos de expensas comunes que se devenguen, impuestos, tasas, contribuciones, servicios y demás quedarán a cargo del FIDEICOMISO con los Fondos Fiduciarios.
15. Los BENEFICIARIOS citados deberán contribuir al momento de tomar posesión de sus Unidades, con los gastos de equipamiento y decoración de las áreas comunes del EDIFICIO, conforme los porcentajes y proporción que les corresponda a las Unidades, conforme el Plano de Mensura y División en Propiedad Horizontal, o en su propio proyecto de no estar registrado en el mismo.
16. El FIDUCIANTE deberá abonar los gastos correspondientes a la posesión y escritura de adjudicación o traslativa de dominio. La FIDUCIARIA cobrará los gastos de administración y documentación pesos cuarenta mil (\$40.000) por unidad funcional, y pesos veinte mil (\$20.000)

por espacio guardacoches y en la escrituración pesos cuarenta mil (\$40.000), y finalmente, pesos veinte mil (\$20.000), ajustados por el índice CAC (Camara Argentina de la Construcción) y/o suplemento arquitectura clarín "viviendas en altura".

17. Facultades: La FIDUCIARIA podrá intervenir en todo lo relacionado al FIDEICOMISO, o cualquiera de los bienes que lo integran ante cualquier tribunal judicial, arbitral o administrativo pudiendo interponer cualquier defensa, peticiones y solicitudes en cualquier juicio, acción o procedimiento iniciado contra el PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, y conferir poderes generales o especiales y revocarlos o ejecutar actos enumerados.
18. La FIDUCIARIA se reserva la facultad de designar la inmobiliaria que se encargará de la venta de las Unidades Funcionales.
19. La FIDUCIARIA o quien ella designe ejercerá la administración del edificio por un plazo de 2 años contados desde la última adjudicación y/o venta. La FIDUCIARIA prescindirá del consentimiento de los FIDUCIANTES ORIGINARIOS, sus Sucesores Universales o Particulares, sus Cesionarios y de los BENEFICIARIOS.
20. FIDUCIARIA y FIDUCIANTES ORIGINARIOS, se reservan el derecho de modificar la cantidad de pisos a construir, transformar partes comunes en propias y/o complementarias; eventualmente se transformarán en palieres, pasillos y terrazas en partes propias de dominio exclusivo que incluye la vivienda y demás áreas destinadas a la portería y personal auxiliar; y unificar unidades mediante sistemas de dúplex o similares, comunicados mediante escaleras internas.
21. Todas modificaciones introducidas por la FIDUCIARIA, que no afecten a las Unidades Funcionales ya adjudicadas en sí mismas, no facultarán al FIDUCIANTE, BENEFICIARIO, ADJUDICATARIO y/o COMPRADOR a reclamar la resolución o rescisión contractual, el ajuste del precio, ni peticionar cualquier otra pretensión resolutoria o compensatoria o indemnizatoria.
22. La FIDUCIARIA puede habilitar comercialización de las Unidades Funcionales y/o Complementarias a través de cuotas y de esa manera que varios Fiduciantes puedan adquirir los derechos de adjudicación en comunidad de bienes, o una misma unidad en condominio, las regulaciones de la forma queda establecidas en cada cesión.
23. La FIDUCIARIA percibirá una retribución por su gestión y actuación. Tal retribución incluye el pago de los honorarios de gerenciamiento administrativo del emprendimiento inmobiliario.
24. Los pagos se llevarán a cabo mediante depósito en la cuenta bancaria propia de la FIDUCIARIA que abrirá en una institución bancaria de plaza u en las oficinas de la FIDUCIARIA en donde ella disponga.
25. La FIDUCIARIA a su criterio puede optar por cualquier otro medio de pago y cobranza que le resulte legalmente admitido.
26. La retribución puede ser percibida por la FIDUCIARIA del FONDO FIDUCIARIO y con un carácter prioritario a cualquier costo, gasto y erogación, excepto impuestos que correspondan al FIDEICOMISO, por lo tanto los FIDUCIANTES garantizan y obligan solidariamente al pago de la misma.
27. La retribución no abarca ni comprende los gastos administrativos de la FIDUCIARIA. Los GASTOS ADMINISTRATIVOS son considerados todos aquellos gastos razonables o cargas que genere la ejecución del FIDEICOMISO y la actividad de la FIDUCIARIA.
28. Los FIDUCIANTES renuncian de forma total y definitiva a reclamar a la FIDUCIARIA indemnización y/o compensación como consecuencia de cualquier pérdida y/o reclamo relacionado con el ejercicio por parte de la FIDUCIARIA.

RENUNCIA, REMOCIÓN CESACIÓN Y DESIGNACIÓN DE LA FIDUCIARIA SUCESORA:

1. La FIDUCIARIA podrá sin necesidad de causa, en cualquier momento, notificando por escrito a los FIDUCIANTES con anticipación de treinta días (30 días), renunciar y de esa manera quedar liberado de sus responsabilidades.
2. La FIDUCIARIA cesará como tal si hay una decisión unánime de FIDUCIANTES basada por incumplimiento de obligaciones, que sea debidamente notificada y se establezca en un plazo de treinta días (30 días) para rendir cuentas y presentar su descargo.
3. Que sea una remoción por justa causa resuelta por LAUDO ARBITRAL DEL TRIBUNAL ARBITRAL a instancia de cualquier FIDUCIANTE con citación de los restantes FIDUCIANTES.
4. El documento escrito que determine la aceptación del cargo por la FIDUCIARIA sucesora será suficiente para atribuirle los deberes, facultades y derechos inherentes al cargo, incluida la transferencia de la Propiedad Fiduciaria.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA:

Los FIDUCIANTES resuelven que el ESTUDIO DE ARQUITECTURA tendrá a cargo las siguientes actividades:

1. Confección del Proyecto Ejecutivo de Arquitectura y coordinación de los Proyectos de Estructuras e Instalaciones del Edificio.
2. El Gerenciamiento Técnico y Dirección de la obra y del proyecto Edificio.
3. Comprende asistencia y asesoramiento técnico a la Fiduciaria en todo lo que concierne a la obra y desarrollo del proyecto.
4. Asesoramiento sobre el equipamiento de áreas comunes
5. Control de la interpretación por los contratistas de los planos y de la documentación técnica del proyecto de Arquitectura.
6. Desarrollar tareas como contratista.

Retribución por sus tareas:

1. En concepto de honorarios por Confección del Proyecto Ejecutivo de Arquitectura y Coordinación de los Proyectos de Estructuras e Instalaciones del Edificio y por Gerenciamiento Técnico de Obra.
2. Todos los pagos se efectuarán en pesos y/o dólares estadounidenses billetes de acuerdo a la legislación vigente.

VICIOS:

1. Al no ser vendedora ni constructora del Edificio y las Unidades, la FIDUCIARIA no asume ni tendrá por vicios y/o defectos de construcción frente a los BENEFICIARIOS.
2. Contratistas, Proveedores, Profesionales y demás Terceros serán los que deban responder frente a los BENEFICIARIOS por el cumplimiento de garantías legales en el desarrollo de sus tareas.

FIDEICOMISO. VENCIMIENTO DEL PLAZO. PRÓRROGA. ESCRITURACIÓN. TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN.

PRÓRROGA: El vencimiento del presente opera una vez que se entregue la posesión y/o formalizada las escrituras de adjudicación y/o traslativas de dominio, contando con el plazo máximo que otorga el Código Civil y Comercial.

1. Si al momento del vencimiento del plazo máximo de vigencia del CONTRATO el objeto y finalidad del FIDEICOMISO no se encuentre cumplido dentro del periodo convenido la FIDUCIARIA puede establecer mediante un nuevo cronograma la prórroga del plazo de vigencia del contrato.
2. Si no se arribó a un acuerdo y el contrato se encuentra vencido, la FIDUCIARIA deberá entregar a los BENEFICIARIOS la posesión y el dominio del Inmueble y de su Edificio a Propiedad Horizontal, en el estado en que se encuentren.
3. Cuando el inmueble se someta a Propiedad Horizontal, se realizará una escritura constitutiva de dominio en base a títulos perfectos y ante un escribano designado por la FIDUCIARIA, en un lugar, día y horario, indicado asimismo por la FIDUCIARIA.
4. Ante la no presentación de un FIDUCIANTE, a la convocatoria del Escribano actuante, se realizará una segunda citación en la que se establezca que la ausencia generará el traslado al FIDUCIANTE citado, de todos los gastos administrativos y/u operatorios que impliquen el mantenimiento de la vigencia del FIDEICOMISO por su reticencia. Se le aplicarán INTERESES MORATORIOS respecto de las deudas que tenga con el FIDEICOMISO, además de un interés punitivo del 1% diario acumulativo, en el que quedará como único obligado responsable por todo el contrato, de todo impuesto, gasto, o contribución vigente o que se origine en el futuro y que gravamen el mencionado CONTRATO DE FIDEICOMISO.

OTORGAMIENTO DE PODER:

Para facilitar la comparecencia de los BENEFICIARIOS a la escritura de adjudicación y transferencia de dominio de las Unidades, se obligan a otorgar el poder irrevocable a favor de la FIDUCIARIA y/o de

quienes esta indique, para escriturar las Unidades a nombre de aquellos. De esa manera, el escribano realizará el poder que le permita a la FIDUCIARIA actuar en nombre y representación del FIDUCIANTE para recibir posesión y/o la escritura de adjudicación de dominio.

LIQUIDACIÓN:

Una vez finalizado el objeto del Contrato, y la finalidad del FIDEICOMISO se considerara cumplido y la FIDUCIARIA procederá al cierre del mismo.

En caso de que la FIDUCIARIA lo considere pertinente, llevará a cabo la liquidación final del FIDEICOMISO, a través del AUDITOR DEL CONTRATO, y así realizar los activos remanentes y procediendo a cancelar las deudas que pudieren quedar.

Si quedaran activos remanentes en el PATRIMONIO FIDUCIARIO, serán distribuidos entre los BENEFICIARIOS de acuerdo a su participación en el costo total del emprendimiento.

RESOLUCIONES DE LOS FIDUCIANTES - ASAMBLEAS - CONSENTIMIENTO:

ASAMBLEA ORDINARIA: Las Asambleas Ordinarias de los FIDUCIANTES serán convocadas por la FIDUCIARIA cuando deba adoptarse una decisión por los FIDUCIANTES que no corresponda a la Asamblea Extraordinaria.

Los FIDUCIANTES deberán representar el cincuenta y uno por ciento (51 %) de participación en el costo total del emprendimiento. Las decisiones deben adoptarse por MAYORÍA ORDINARIA DE FIDUCIANTES.

Las Asambleas Extraordinarias serán las que según el contrato corresponda resolver por una MAYORÍA EXTRAORDINARIA DE FIDUCIANTES.

DISPOSICIONES COMUNES A LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS:

Las Asambleas serán convocadas por la FIDUCIARIA a su propia iniciativa o cuando lo solicite un número de FIDUCIANTES que representen como mínimo, el cincuenta y un por ciento (51%) de participación en el costo total del emprendimiento.

EJERCICIO ECONÓMICO:

Se establece el cierre del ejercicio económico del FIDEICOMISO el Treinta y Uno de Diciembre de cada año.

RENDICIÓN DE CUENTAS:

Cuando la FIDUCIARIA lo considere necesario preparar la información denominada como "Información Periódica". Implica un informe comunicando el estado de desarrollo del emprendimiento inmobiliario, y cualquier información que la FIDUCIARIA considere oportuna y/o de valor para el seguimiento del FIDEICOMISO.

La FIDUCIARIA no emitirá un informe económico detallado, sino que presentará el avance de obras mediante fotos e informará a los FIDUCIANTES si hay o no a la fecha desvíos sobre el cronograma de obra programado.

ANUALMENTE: Al cierre del ejercicio económico, los estados contables del ejercicio económico, auditados, denominados "Estados Contables Anuales Auditados" serán informados a los FIDUCIANTES.

ESCRIBANÍA INTERVINIENTE:

Los escribanos serán designados por la FIDUCIARIA y podrá optar por continuar con la escribanía designada o sustituirla por otra en función de las consideraciones que la FIDUCIARIA considere pertinentes.

El escribano designado es la escribana Karina Vanesa Salierno y será quien efectúe las siguientes tareas:

1. Otorgará la escritura de compra del inmueble a favor de la FIDUCIARIA en los términos del CONTRATO
2. Actuará en calidad de depositario y custodio hasta la finalización del FIDEICOMISO del CONTRATO y sus ANEXOS.
3. Otorgarán las escrituras de afectación del Inmueble a Propiedad Horizontal y la Inscripción del Reglamento de Propiedad Horizontal
4. Otorgará los Poderes mencionados en el Contrato

AGENTE INMOBILIARIO:

Será determinado por la FIDUCIARIA

DENOMINACIÓN MUNICIPAL:

A los efectos de la registración ante organismos competentes para las Unidades Funcionales, podrán ser viviendas, apto profesional, estudio y agencia comercial o cualquier otro cuyo uso esté habilitado por el organismo municipal correspondiente.

La FIDUCIARIA se encargará de la redacción del Reglamento De Propiedad Horizontal y se indicará como uso permitido en el reglamento de la propiedad para que las unidades funcionales sean utilizadas como viviendas, aptos profesionales, estudios, locales comerciales, garaje, y otros habilitados por el código correspondiente al proyecto.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES:

Los propietarios de cada sector tendrán facultades para ejercer los derechos y contraer las obligaciones emergentes que le sean propias de acuerdo a ese Reglamento, aun cuando los sectores en conjunto le apliquen todas las leyes y disposiciones reglamentarias comunes al régimen de propiedad horizontal.

Las Unidades no podrán ser destinadas a ninguna tarea que afecte de cualquier forma, la decencia del edificio y/o cuya realización resulten contrarias a la moralidad, buen nombre y categoría del mismo.

Se deberá incluir en el reglamento que los destinos de las Unidades Funcionales podrán ser modificados por los titulares de dominio sin necesidad de solicitar el consentimiento del resto de los titulares integrantes del consorcio de propietarios.

Las Unidades Funcionales uno y dos podrán ser indistintamente cocheras/garaje, local comercial, vivienda o usos profesionales, siempre y cuando estén permitidos por usos habilitados para la zona donde se realizará el emprendimiento.

EXPENSAS DEL EDIFICIO:

Las Unidades Funcionales y/o Complementarias y los espacios guardacoches pagarán en proporción al porcentaje que les corresponda según el plano de subdivisión que oportunamente se apruebe y/o el cálculo preliminar de acuerdo a la proporción indicada en el listado de Unidades Funcionales y/o Complementarias y desde la notificación de la FIDUCIARIA sobre la aptitud de los inmueble de ser entregados en posesión a cada uno de los FIDUCIANTES BENEFICIARIOS, los gastos de mantenimiento y comunes que se generen, a saber gastos de administración, impuestos tasas y contribuciones, reparaciones y conservaciones y obras nuevas, sueldos y cargas sociales del personal de portería, gastos de reconstrucción y otros que se originen por asuntos de intereses comunes correspondientes.

RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS:

En caso de alguna disputa acerca del presente CONTRATO sobre su existencia, validez, calificación, su interpretación, alcance o resolución será resuelta de la siguiente manera:

1. Por mediación oficial o privada acorde el procedimiento establecido por la Ley.
2. Si fracasa la mediación, será sometida a una resolución definitiva del Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires de acuerdo con la reglamentación vigente para el arbitraje de derecho.
3. En caso de querer obtener medidas cautelares, ejecutar el LAUDO ARBITRAL o en cualquier caso que se considere necesario recurrir a los tribunales judiciales estatales, bajo la hipótesis de que el TRIBUNAL ARBITRAL se declare incompetente, serán competentes los Tribunales Ordinarios que correspondan al lugar de emplazamiento del inmueble del proyecto, sea la Provincia de Buenos Aires o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

4.

ANEXO C

PROCEDIMIENTO DE ADQUISICIÓN DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS. OFERTA IRREVOCABLE DE CESIÓN.

Antes del inicio del Período de Colocación, GENTRAS S.A., y Carlos Alberto Andrés Montalvo -las personas que cedan al Fideicomiso sus posiciones contractuales de fiduciantes-beneficiarios en el Fideicomiso Privado "Monroe 1436" (las "Posiciones")- otorgarán a favor del Fiduciario, con imputación al presente Fideicomiso, ofertas irrevocables de venta de las Participaciones, conforme el modelo que se transcribe debajo.

Conforme lo señalado en el Fideicomiso Privado "Monroe 1436", las cesiones se otorgarán con las formalidades legales correspondientes, toda la documentación para la celebración del acto estará a cargo del estudio jurídico designado por Courba S.A., Pérez Alati, Grondona, Benites & Arntsen, siendo los gastos y honorarios correspondientes de dicho estudio jurídico un gasto asumido por el presente Fideicomiso.

Los fondos que resulten de la suscripción de los Valores Fiduciarios serán destinados a la adquisición de las Posiciones.

Buenos Aires, [*] de [*] de 2025

Sres.
CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
San Martín 491, Piso 3° Oficina 8°
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Presente

Ref.: Oferta Irrevocable de Cesión 1/2025

De nuestra consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a Uds. a fin de someter a su consideración la celebración de una Oferta Irrevocable de Cesión, de conformidad a los términos y condiciones estipulados en el ANEXO A adjunto a la presente.

La presente oferta será irrevocable hasta el día [*] de [*] de 2025 y se considerará aceptada únicamente si antes del día [*] de [*] de 2025 Uds. nos enviaran una nota de aceptación de la oferta conforme con el modelo que se adjunta a la presente como Anexo B, en la dirección indicada en el Anexo A. La recepción de la aceptación a la oferta será confirmada con el envío de una carta de recepción conforme con el modelo que se adjunta a la presente como Anexo C.

Sin otro particular, saludamos a Uds. muy atentamente.

Por Carlos Alberto Andrés MONTALVO

Aclaración:
[FIRMA CERTIFICADA POR ESCRIBANO PÚBLICO]

ANEXO A

TÉRMINOS Y CONDICIONES

Entre:

(i) **Carlos Alberto Andrés MONTALVO**, DNI 16.579.539, con domicilio en Arenales 1566, Martínez, San Isidro, Provincia de Buenos Aires (en adelante, la **"VENDEDORA"**), por una parte; y,

(ii) **CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.**, CUIT 30-68900126-9, con domicilio en San Martín 491, Piso 3º Oficina 8º de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante, la **"COMPRADORA"**) en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso Financiero – Fondo de Inversión Directa "Illa Belgrano I" (en adelante, el **"FIDEICOMISO"**), por otra parte.

Cada una de las partes es definida individualmente como **"PARTE"** y, conjuntamente con la restante, como las **"PARTES"**.

CONSIDERANDO que:

(i) La **VENDEDORA** desea ceder la posición contractual de su titularidad en el Fideicomiso Privado "Monroe 1436" (en adelante, el **"FIDEICOMISO PRIVADO"**), las cuales dan derecho a la eventual propiedad de las siguientes Unidades Funcionales (en adelante, las **"PARTICIPACIONES"**):

Unidad Funcional	Piso	Dpto.	Tipología	Ubicación	Cubiertos	Semicub.	Descub.	Cochera		Totales	Valor de adquisición
					M2	M2	M2	M2	Cochera	M2 c/ coch	
29	7	C	3 Amb	C. Frente	103,92	15,36	0	11,25	1	130,53	\$ 438.475
32	8	C	4 Amb	C. Frente	116,89	21,39	0	22,5	2	160,78	\$ 535.275
33	8	D	Mono	C. Frente	44,33	8,03	0	11,25	1	63,61	\$ 224.331
34	9	A	4 Amb	PentHouse Pte	121,89	34,04	70,35	22,5	2	248,78	\$ 816.875

(ii) La **COMPRADORA**, como cesionaria, desea adquirir las **PARTICIPACIONES**, y a los efectos de obtener los fondos necesarios para el pago del precio, una vez autorizada por la Comisión Nacional de Valores (en adelante, la **"CNV"**), realizará una oferta pública de certificados de participación por un monto total de VN USD 6.434.321 (Dólares Estadounidenses Seis Millones Cuatrocientos Treinta y Cuatro Mil Trescientos Veintiuno), a ser emitidos bajo el Programa Global de Valores Fiduciarios Inmobiliarios y de Fondos de Inversión Directa "Briken", por un monto máximo en circulación de hasta USD 50.000.000 (Dólares Estadounidenses Cincuenta Millones) o su equivalente en otras monedas, y realizará la colocación de los referidos certificados de participación (en adelante, la **"COLOCACIÓN"**); y oportunamente emitirá certificados de participación del **FIDEICOMISO** de conformidad a lo que se informe en el Aviso de resultados a ser publicado en la Autopista de Información Financiera de la CNV y el Boletín de Bolsas y Mercados Argentinos (en adelante, los **"CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN"**), del que es fiduciaria.

(iii) Conforme a ello, esta compraventa quedará sujeta a la condición resolutoria de no obtenerse los fondos para el pago del precio de las **PARTICIPACIONES** en la forma prevista en el considerando (ii) y la cláusula Tercera.

Por lo tanto las **PARTES** celebran la presente compraventa sujeta a la **CONDICIÓN RESOLUTORIA** (tal como este término se define más adelante), de acuerdo a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO

1.1. Sujeto a la **CONDICIÓN RESOLUTORIA**, la **VENDEDORA** vende a la **COMPRADORA** y ésta adquiere en su carácter de Fiduciaria del **FIDEICOMISO**, las **PARTICIPACIONES**.

1.1. Sujeto a la **CONDICIÓN RESOLUTORIA**, la **VENDEDORA** deberá notificar al fiduciario del **FIDEICOMISO PRIVADO**, dentro del plazo de 5 (cinco) días de recepción de la aceptación de la presente **Oferta Irrevocable de Venta**, de la cesión de las **PARTICIPACIONES** a la **COMPRADORA**.

SEGUNDA: PRECIO - MONEDA DE PAGO - FORMA DE PAGO

2.1. La presente compraventa se realiza por el precio total y convenido, único e inamovible de USD 2.014.956 (Dólares Estadounidenses dos millones catorce mil novecientos cincuenta y seis), pagaderos en dicha moneda, mediante.

2.2. Es condición esencial de esta operación que el precio sea abonado por la **COMPRADORA** íntegramente en billetes dólares estadounidenses, por lo que sólo quedará desobligada abonando el precio en esta moneda exclusivamente. La **COMPRADORA** declara que asume cualquier variación de cotización del dólar estadounidense, por abrupta e intempestiva que fuere, no considerando la misma como imprevisible, puesto que dadas las características de la economía de éste país en los últimos años, la variación del dólar no tiene parámetros que guarden razonabilidad ni previsibilidad, y aun con conocimiento de ello acepta la presente obligación en dólares estadounidenses. Atento a ello, la **COMPRADORA** renuncia expresa e irrevocablemente a invocar la teoría de imprevisión, onerosidad sobreviniente, lesión, abuso de derecho, el artículo 765 del Código Civil y Comercial (previo a la entrada en vigencia del DNU 70/2023) y cualquier otro instituto semejante actual o futuro.

2.3. La **COMPRADORA** abonará el precio de las **PARTICIPACIONES** ante la aceptación de la presente **Oferta Irrevocable de Venta**, con los importes provenientes del producido de la suscripción de terceros de los **CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN** en el **FIDEICOMISO** del que es Fiduciaria.

TERCERA: CONDICIÓN RESOLUTORIA

3.1. La presente operación queda sujeta a la condición resolutoria de no lograrse la suscripción e integración de la totalidad de los **CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN** al momento de realizarse la **COLOCACIÓN** (en adelante, la "**CONDICIÓN RESOLUTORIA**"). La **COLOCACIÓN** deberá realizarse dentro del plazo de 30 (treinta) días hábiles contados a partir de la celebración del presente.

3.2. Una vez publicado el resultado de la suscripción de los **CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN**, la **COMPRADORA** notificará inmediatamente en forma fehaciente a la **VENDEDORA** si la **CONDICIÓN RESOLUTORIA** se ha cumplido (es decir, que no se ha logrado la suscripción e integración de la totalidad de los **CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN**) o si, por el contrario, la **CONDICIÓN RESOLUTORIA** no se ha cumplido (es decir que sí se ha logrado la suscripción e integración de la totalidad de los **CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN**).

3.3. En caso de que la **CONDICIÓN RESOLUTORIA** no se hubiera cumplido, en la misma fecha en que la **COMPRADORA** hubiera notificado ello a la **VENDEDORA**, ésta deberá ceder sus **PARTICIPACIONES** a la **COMPRADORA**.

3.4. En caso de que la **CONDICIÓN RESOLUTORIA** sí se hubiera cumplido, la presente compraventa quedará sin efecto alguno y sin penalidades para las **PARTES**.

CUARTA: DECLARACIONES DE LA VENDEDORA

La **VENDEDORA** declara y garantiza a la **COMPRADORA** que:

4.1. Las **PARTICIPACIONES** son de su titularidad, y que no se encuentra inhibida para disponer de sus bienes.

4.2. La presente operación no infringe ninguna ley, norma, resolución judicial, estatuto o contrato aplicable a la **VENDEDORA**.

4.3 De corresponder, la compraventa objeto del presente ha sido debidamente autorizada por los órganos societarios de la VENDEDORA y el representante de la VENDEDORA que suscribe la oferta de celebración de la presente cuenta con todas las facultades necesarias y suficientes para ello.

Estas declaraciones se entenderán repetidas por la VENDEDORA en la fecha de efectiva cesión de las PARTICIPACIONES a favor de la COMPRADORA.

QUINTA: TRIBUTOS, HONORARIOS Y GASTOS

5.1. Los impuestos, tasas, honorarios y demás gastos que demande la presente compraventa serán soportados por la COMPRADORA.

SEXTA: INCUMPLIMIENTOS

6.1. Incumplimiento de la COMPRADORA:

Si, no habiéndose cumplido la CONDICIÓN RESOLUTORIA, la COMPRADORA no pagara el saldo de precio, la VENDEDORA podrá optar entre:

- a) dar por resuelto de pleno derecho el presente contrato, pudiendo disponer automáticamente de las PARTICIPACIONES, con más el pago de una penalidad de U\$S 201.495 (Dólares estadounidenses doscientos un mil cuatrocientos noventa y cinco); o
- b) exigir judicialmente el cumplimiento de la obligación incumplida, con más el pago de una penalidad de U\$S 1.000 (Dólares estadounidenses mil) por cada día de mora hasta su efectivo cumplimiento.

6.2. Incumplimiento de la VENDEDORA:

Si, no habiéndose cumplido la CONDICIÓN RESOLUTORIA, la VENDEDORA no cediera sus PARTICIPACIONES, la COMPRADORA podrá optar entre:

- a) dar por resuelto de pleno derecho el presente contrato, con más el pago de una penalidad de U\$S 201.495 (Dólares estadounidenses doscientos un mil cuatrocientos noventa y cinco); o
- b) exigir judicialmente el cumplimiento de la obligación incumplida, con más el pago de una penalidad de U\$S 1.000 (Dólares estadounidenses mil) por cada día de mora hasta su efectivo cumplimiento.

6.3. En todos los casos la mora es automática y se produce por el solo vencimiento de los plazos fijados, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, y habilitará a la parte cumplidora a accionar judicialmente, además, por los daños y perjuicios que pudieren corresponder.

SÉPTIMA: JURISDICCIÓN

7.1. Para todos los efectos legales emergentes del presente, las PARTES constituyen domicilios especiales en los ya indicados al comienzo, donde serán válidas todas las notificaciones e interpelaciones judiciales y extrajudiciales que allí se efectúen, sometiéndose ambas PARTES a la jurisdicción de tribunales nacionales con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con expresa renuncia a cualquier otra jurisdicción, para entender en todas las cuestiones que pudieran suscitarse con motivo de la interpretación y/o cumplimiento del presente.

Buenos Aires, [*] de [*] de 2025

Sres.
CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
San Martín 491, Piso 3º Oficina 8º
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Presente

Ref.: Oferta Irrevocable de Cesión 2/2025

De nuestra consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a Uds. a fin de someter a su consideración la celebración de una Oferta Irrevocable de Cesión, de conformidad a los términos y condiciones estipulados en el **ANEXO A** adjunto a la presente.

La presente oferta será irrevocable hasta el día [*] de [*] de 2025 y se considerará aceptada únicamente si antes del día [*] de [*] de 2025 Uds. nos enviaran una nota de aceptación de la oferta conforme con el modelo que se adjunta a la presente como Anexo B, en la dirección indicada en el Anexo A. La recepción de la aceptación a la oferta será confirmada con el envío de una carta de recepción conforme con el modelo que se adjunta a la presente como **Anexo C**.

Sin otro particular, saludamos a Uds. muy atentamente.

Por Gentras S.A.

Aclaración:
Cargo:

[FIRMA Y FACULTADES SUFICIENTES CERTIFICADAS POR ESCRIBANO PÚBLICO]

ANEXO A

TÉRMINOS Y CONDICIONES

Entre:

(i) **Gentras S.A.**, CUIT 30-7921882-0, con domicilio en Av. Fleming 1410, Departamento 1º, Martínez, San Isidro, Provincia de Buenos Aires (en adelante, la **"VENDEDORA"**), por una parte; y,

(ii) **CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.**, CUIT 30-68900126-9, con domicilio en San Martín 491, Piso 3º Oficina 8º de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante, la **"COMPRADORA"**) en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso Financiero – Fondo de Inversión Directa "Illa Belgrano I" (en adelante, el **"FIDEICOMISO"**), por otra parte.

Cada una de las partes es definida individualmente como **"PARTE"** y, conjuntamente con la restante, como las **"PARTES"**.

CONSIDERANDO que:

- (i) La **VENDEDORA** desea ceder la posición contractual de su titularidad en el Fideicomiso Privado "Monroe 1436" (en adelante, el **"FIDEICOMISO PRIVADO"**), las cuales dan derecho a la eventual propiedad de las siguientes Unidades Funcionales (en adelante, las **"PARTICIPACIONES"**):

Unidad Funcional	Piso	Dpto.	Tipología	Ubicación	Cubiertos	Semicub.	Descub.	Cochera		Totales	Valor de adquisición
					M2	M2	M2	M2	Cochera	M2 c/ coch	
1	PB		LOCAL		162,93	0	0	0	0	162,93	\$ 338.519
3	1	B	3 Amb	Frente	84,1	15,87	0	11,25	1	111,22	\$ 333.047
4	1	C	3 Amb	C. Frente	103,92	15,36	0	11,25	1	130,53	\$ 394.839
6	2	A	3 Amb	Frente	90,99	15,86	0	11,25	1	118,1	\$ 398.699
7	2	B	3 Amb	Frente	84,1	15,87	0	11,25	1	111,22	\$ 376.683
8	2	C	3 Amb	C. Frente	103,92	15,36	0	11,25	1	130,53	\$ 438.475
10	3	A	3 Amb	Frente	90,99	15,86		11,25	1	118,1	\$ 398.699
16	4	C	3 Amb	C. Frente	103,92	15,36	0	11,25	1	130,53	\$ 438.475
31	8	B	Mono	Frente	39,33	7,75	0	0	0	47,08	\$ 171.435
35	9	B	4 Amb	PH C Frente	120,13	42,81	65	11,25	1	239,19	\$ 786.187

(ii) La **COMPRADORA**, como cesionaria, desea adquirir las **PARTICIPACIONES**, y a los efectos de obtener los fondos necesarios para el pago del precio, una vez autorizada por la Comisión Nacional de Valores (en adelante, la **"CNV"**), realizará una oferta pública de certificados de participación por un monto total de VN USD 6.434.321 (Dólares Estadounidenses Seis Millones Cuatrocientos Treinta y Cuatro Mil Trescientos Veintiuno) a ser emitidos bajo el Programa Global de Valores Fiduciarios Inmobiliarios y de Fondos de Inversión Directa "Briken", por un monto máximo en circulación de hasta USD 50.000.000 (Dólares Estadounidenses cincuenta millones) o su equivalente en otras monedas, y realizará la colocación de los referidos certificados de participación (en adelante, la **"COLOCACIÓN"**); y oportunamente emitirá certificados de participación del **FIDEICOMISO** de conformidad a lo que se informe en el Aviso de resultados a ser publicado en la Autopista de Información Financiera de la CNV y el Boletín de Bolsas y Mercados Argentinos (en adelante, los **"CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN"**), del que es fiduciaria.

(iii) Conforme a ello, esta compraventa quedará sujeta a la condición resolutoria de no obtenerse los fondos para el pago del precio de las **PARTICIPACIONES** en la forma prevista en el considerando (ii) y la cláusula Tercera.

Por lo tanto las **PARTES** celebran la presente compraventa sujeta a la **CONDICIÓN RESOLUTORIA** (tal como este término se define más adelante), de acuerdo a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO

1.1. Sujeto a la CONDICIÓN RESOLUTORIA, la VENDEDORA vende a la COMPRADORA y ésta adquiere en su carácter de Fiduciaria del FIDEICOMISO, las PARTICIPACIONES.

1.1. Sujeto a la CONDICIÓN RESOLUTORIA, la VENDEDORA deberá notificar al fiduciario del FIDEICOMISO PRIVADO, dentro del plazo de 5 (cinco) días de recepción de la aceptación de la presente Oferta Irrevocable de Venta, de la cesión de las PARTICIPACIONES a la COMPRADORA.

SEGUNDA: PRECIO - MONEDA DE PAGO - FORMA DE PAGO

2.1. La presente compraventa se realiza por el precio total y convenido, único e inamovible de USD 4.075.058 (Dólares Estadounidenses cuatro millones setenta y cinco mil cincuenta y ocho), pagaderos en dicha moneda.

2.2. Es condición esencial de esta operación que el precio sea abonado por la COMPRADORA íntegramente en billetes dólares estadounidenses, por lo que sólo quedará desobligada abonando el precio en esta moneda exclusivamente. La COMPRADORA declara que asume cualquier variación de cotización del dólar estadounidense, por abrupta e intempestiva que fuere, no considerando la misma como imprevisible, puesto que dadas las características de la economía de éste país en los últimos años, la variación del dólar no tiene parámetros que guarden razonabilidad ni previsibilidad, y aun con conocimiento de ello acepta la presente obligación en dólares estadounidenses. Atento a ello, la COMPRADORA renuncia expresa e irrevocablemente a invocar la teoría de imprevisión, onerosidad sobreviniente, lesión, abuso de derecho, el artículo 765 del Código Civil y Comercial (previo a la entrada en vigencia del DNU 70/2023) y cualquier otro instituto semejante actual o futuro.

2.3. La COMPRADORA abonará el precio de las PARTICIPACIONES ante la aceptación de la presente Oferta Irrevocable de Venta, con los importes provenientes del producido de la suscripción de terceros de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN en el FIDEICOMISO del que es Fiduciaria.

TERCERA: CONDICIÓN RESOLUTORIA

3.1. La presente operación queda sujeta a la condición resolutoria de no lograrse la suscripción e integración de la totalidad de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN al momento de realizarse la COLOCACIÓN (en adelante, la "CONDICIÓN RESOLUTORIA"). La COLOCACIÓN deberá realizarse dentro del plazo de 30 (treinta) días hábiles contados a partir de la celebración del presente.

3.2. Una vez publicado el resultado de la suscripción de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, la COMPRADORA notificará inmediatamente en forma fehaciente a la VENDEDORA si la CONDICIÓN RESOLUTORIA se ha cumplido (es decir, que no se ha logrado la suscripción e integración de la totalidad de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN) o si, por el contrario, la CONDICIÓN RESOLUTORIA no se ha cumplido (es decir que sí se ha logrado la suscripción e integración de la totalidad de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN).

3.3 En caso de que la CONDICIÓN RESOLUTORIA no se hubiera cumplido, en la misma fecha en que la COMPRADORA hubiera notificado ello a la VENDEDORA, ésta deberá ceder sus PARTICIPACIONES a la COMPRADORA.

3.4 En caso de que la CONDICIÓN RESOLUTORIA sí se hubiera cumplido, la presente compraventa quedará sin efecto alguno y sin penalidades para las PARTES.

CUARTA: DECLARACIONES DE LA VENDEDORA

La VENDEDORA declara y garantiza a la COMPRADORA que:

4.1. Las PARTICIPACIONES son de su titularidad, y que no se encuentra inhibida para disponer de sus bienes.

4.2 La presente operación no infringe ninguna ley, norma, resolución judicial, estatuto o contrato aplicable a la VENDEDORA.

4.3 De corresponder, la compraventa objeto del presente ha sido debidamente autorizada por los órganos societarios de la VENDEDORA y el representante de la VENDEDORA que suscribe la oferta de celebración de la presente cuenta con todas las facultades necesarias y suficientes para ello.

Estas declaraciones se entenderán repetidas por la VENDEDORA en la fecha de efectiva cesión de las PARTICIPACIONES a favor de la COMPRADORA.

QUINTA: TRIBUTOS, HONORARIOS Y GASTOS

5.1. Los impuestos, tasas, honorarios y demás gastos que demande la presente compraventa serán soportados por la COMPRADORA.

SEXTA: INCUMPLIMIENTOS

6.1. Incumplimiento de la COMPRADORA:

Si, no habiéndose cumplido la CONDICIÓN RESOLUTORIA, la COMPRADORA no pagara el saldo de precio, la VENDEDORA podrá optar entre:

- a) dar por resuelto de pleno derecho el presente contrato, pudiendo disponer automáticamente de las PARTICIPACIONES, con más el pago de una penalidad de U\$S 407.505 (Dólares estadounidenses cuatrocientos siete mil quinientos cinco); o
- b) exigir judicialmente el cumplimiento de la obligación incumplida, con más el pago de una penalidad de U\$S 1.000 (Dólares estadounidenses mil) por cada día de mora hasta su efectivo cumplimiento.

6.2. Incumplimiento de la VENDEDORA:

Si, no habiéndose cumplido la CONDICIÓN RESOLUTORIA, la VENDEDORA no cediera sus PARTICIPACIONES, la COMPRADORA podrá optar entre:

- a) dar por resuelto de pleno derecho el presente contrato, con más el pago de una penalidad de U\$S 407.505 (Dólares estadounidenses cuatrocientos siete mil quinientos cinco); o
- b) exigir judicialmente el cumplimiento de la obligación incumplida, con más el pago de una penalidad de U\$S 1.000 (Dólares estadounidenses mil) por cada día de mora hasta su efectivo cumplimiento.

6.3. En todos los casos la mora es automática y se produce por el solo vencimiento de los plazos fijados, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, y habilitará a la parte cumplidora a accionar judicialmente, además, por los daños y perjuicios que pudieren corresponder.

SÉPTIMA: JURISDICCIÓN

7.1. Para todos los efectos legales emergentes del presente, las PARTES constituyen domicilios especiales en los ya indicados al comienzo, donde serán válidas todas las notificaciones e interpelaciones judiciales y extrajudiciales que allí se efectúen, sometiéndose ambas PARTES a la jurisdicción de tribunales nacionales con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con expresa renuncia a cualquier otra jurisdicción, para entender en todas las cuestiones que pudieran suscitarse con motivo de la interpretación y/o cumplimiento del presente.

ORGANIZADOR

ARG Capital SA

San Martín 344 Piso 28 (C1004AAH)

Tel: 4103-7498

info@argcapital.com

FIDUCIARIO Y EMISOR

CFA Compañía Financiera Americana S.A.

San Martín 491 Piso 3 Of 8 (C1004AAH)

Tel: 4103-7492

info@cfafiduciaria.com

COMERCIALIZADOR

COURBA S.A.

Montevideo 451, Piso 4º Departamento 43º, CABA

Tel: (11) 5235-4932

<https://www.grupoqh.com/>

COLOCADOR

Longo Elia Bursátil S.A.

Arias 1639, Piso 10º Departamento "A", Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Tel: +54 (11) 3987 9920

info@lebsa.com.ar

CO-COLOCADOR

DMA Broker S.A.

Jujuy 1983, Piso 2º, Oficina 3º, Rosario, Provincia de Santa Fe

Tel: 341 4240668

administracion@dmabroker.com.ar

ASESORES LEGALES

Pérez Alati, Grondona, Benites & Arntsen

Suipacha 1111, piso 18 (C1008AAW) Buenos Aires

Tel: 4114 3000

FIDUCIANTES

Serán los Tenedores de los Certificados de Participación

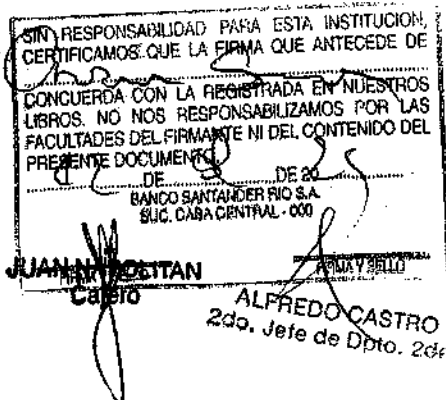
ASESORES IMPOSITIVOS

Estudio Vidal SC

Lavalle 1616, Piso 8 A (C1048AAN) Buenos Aires

Tel: 4373 6472

info@estudiovidal.com.ar



Handwritten signature of Christian Smoje

CHRISTIAN SMOJE