

**PROSPECTO
FIDEICOMISO FINANCIERO INMOBILIARIO “ESPACIO AÑELO”**



CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Fiduciario, Emisor, Administrador Inmobiliario y Agente de Control y Revisión



ARG Capital S.A.
Organizador



IDERO S.R.L.
Comercializador



DMA Broker S.A.
Colocador

**Certificados de Participación por US\$ 4.961.000 (Dólares Estadounidenses Cuatro Millones
Novecientos Sesenta y Un Mil).**

La Oferta Pública de la presente emisión fue autorizada por medio de las resoluciones RESFC-2025-23350-APN-DIR#CNV del 19 de noviembre de 2025 y RESFC-2026-35169542-APN-DIR#CNV del 8 de abril de 2026 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 27 de abril de 2026. Esta autorización sólo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La Comisión Nacional de Valores no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el Prospecto. La veracidad de la información suministrada en el presente Prospecto es responsabilidad del Fiduciario, de los Fiduciantes y demás responsables contemplados en los 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 y los Fiduciantes manifiestan, en lo que a cada uno les atañe, con carácter de declaración jurada, que el presente Prospecto contiene, a la fecha de su publicación, información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante y de toda aquella que deba ser de conocimiento del público inversor con relación a la presente emisión, conforme las normas vigentes.


Christian Smoje
Autorizado

Los Valores Fiduciarios serán emitidos por el Fiduciario 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, emitido en el marco del Régimen de Fideicomisos Financieros Inmobiliarios previsto por los Capítulos V (Secciones I y II) y VIII, (Secciones I y II) del Título V de las Normas de la Comisión Nacional de Valores (N.T. 2.013 y mod.), 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. Tampoco responden por esas obligaciones los fiduciantes, los beneficiarios ni el fideicomisario, excepto compromiso expreso de éstos. Ello no impide la responsabilidad del fiduciario por aplicación de los principios generales, si así correspondiere.

Copias de este Prospecto y del Contrato de Fideicomiso 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 Prospecto y del Contrato de Fideicomiso 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 Prospecto es 27 de abril de 2026, y está disponible 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.

ÍNDICE

ADVERTENCIAS	4
CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN	7
RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES	13
DESCRIPCIÓN DEL FIDUCIARIO, ADMINISTRADOR INMOBILIARIO Y AGENTE DE CONTROL Y REVISIÓN	18
DECLARACIONES JURADAS DEL FIDUCIARIO Y DE LOS FIDUCIANTES	21
DESCRIPCIÓN DEL FIDUCIANTE LUCAS MATÍAS SALVATORE	22
DESCRIPCIÓN DEL FIDUCIANTE DIEGO MARTÍN SALVATORE	24
DESCRIPCIÓN DEL ORGANIZADOR	26
DESCRIPCIÓN DEL COMERCIALIZADOR	27
DESCRIPCIÓN DEL HABER DEL FIDEICOMISO	32
FLUJO DE FONDOS TEÓRICO	43
CRONOGRAMA DE PAGOS DE SERVICIOS	48
ESQUEMA GRÁFICO DEL FIDEICOMISO	56
PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN	58
DESCRIPCIÓN DEL TRATAMIENTO IMPOSITIVO	63
CONTRATO DE FIDEICOMISO	77
ANEXO I	98
ANEXO II	109

ADVERTENCIAS

(i) ADVERTENCIAS GENERALES

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 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 N° 26.831 Y SUS MODIFICATORIAS Y COMPLEMENTARIAS (LA “LMC”), “*RESPONSABLES DIRECTOS. 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 FIRMEN EL PROSPECTO DE UNA EMISIÓN DE VALORES NEGOCIABLES, SERÁN RESPONSABLES DE TODA LA INFORMACIÓN INCLUIDA EN LOS PROSPECTOS POR ELLOS REGISTRADOS ANTE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES.*” (LOS “RESPONSABLES DIRECTOS”) AGREGA EL ARTÍCULO 120 QUE “*RESPONSABLES INDIRECTOS. 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 PROSPECTOS DE LA OFERTA. LOS EXPERTOS O TERCEROS QUE OPINEN SOBRE CIERTAS PARTES DEL PROSPECTO SÓLO SERÁN RESPONSABLES POR LA PARTE DE DICHA INFORMACIÓN SOBRE LA QUE HAN EMITIDO OPINIÓN.*”. LA LEGITIMACIÓN PARA DEMANDAR, EL MONTO DE LA INDEMNIZACIÓN Y OTROS ASPECTOS VINCULADOS ESTÁN REGULADOS EN LOS ARTÍCULOS 121 A 124 DE LA LMC.

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.

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

(ii) ADVERTENCIAS ESPECÍFICAS DEL FIDEICOMISO

EN EL PRESENTE PROSPECTO SE EFECTÚAN CIERTAS DECLARACIONES QUE CONSTITUYEN “DECLARACIONES SOBRE HECHOS FUTUROS”, TALES COMO LA ACTIVIDAD DEL DESARROLLO INMOBILIARIO ASOCIADO AL PRESENTE FIDEICOMISO, TALES COMO LA CONTINUIDAD DE LOS CONTRATOS DE LOCACIÓN CEDIDOS AL MISMO. 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.

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.

SE ACLARA Y DEJA EXPRESA CONSTANCIA DE QUE EL PRESENTE FIDEICOMISO FINANCIERO NO CONSTITUYE NI REVISTE EL CARÁCTER DE FONDO COMÚN DE INVERSIÓN.

SE INFORMA QUE EL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO “RS AÑELO” DEBERÁ PRESTAR SU CONFORMIDAD PARA LA INCORPORACIÓN DE NUEVOS FIDUCIANTES-BENEFICIARIOS EN DICHO FIDEICOMISO, INCLUYENDO AL FIDUCIARIO DEL PRESENTE FIDEICOMISO FINANCIERO.

SE INFORMA QUE EL FIDUCIARIO 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 2.500.000 (DÓLARES ESTADOUNIDENSES DOS MILLONES QUINIENTOS MIL).

LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN TAMBIÉN PODRÁN, EN UN FUTURO Y CON POSTERIORIDAD A LA COLOCACIÓN PRIMARIA DE LOS VALORES FIDUCIARIOS, SER REPRESENTADOS MEDIANTE REPRESENTACIONES DIGITALES, DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN LA RESOLUCION GENERAL CNV 1081/25, PARA LO CUAL DEBERÁ REQUERIRSE OPORTUNAMENTE LA AUTORIZACIÓN CORRESPONDIENTE A LA COMISION NACIONAL DE VALORES.

EL PRESENTE PROSPECTO NO CONTIENE CALIFICACIÓN DE RIESGO. LOS CP PODRÁN SER CALIFICADOS EN EL FUTURO.

SE INFORMA AL PÚBLICO INVERSOR, CONFORME LO SEÑALADO EN LA DESCRIPCIÓN DEL “ESCENARIO PESIMISTA” INCLUIDO EN LA SECCIÓN DE “*FLUJO DE FONDOS TEÓRICO*” DEL PRESENTE PROSPECTO, QUE –DE CUMPLIRSE LAS CONDICIONES PREVISTAS PARA DICHO ESCENARIO- EL FIDEICOMISO TENDRÁ DURANTE LOS MESES DE JUNIO, JULIO Y AGOSTO DE 2031 UN FLUJO DE FONDOS NEGATIVO, EL CUAL SERÁ CUBIERTO POR EL FONDO DE RESERVA (Y, DE CORRESPONDER Y SER NECESARIO, POR EL FONDO DE LIQUIDEZ). LA RECOMPOSICIÓN DE DICHOS FONDOS OCASIONARÁ UNA DISMINUCIÓN PARCIAL DE LAS UTILIDADES A PERCIBIR POR LOS BENEFICIARIOS EN LOS MESES SUBSIGUIENTES DE VIGENCIA DEL FIDEICOMISO. PARA MAYOR INFORMACIÓN AL RESPECTO, POR FAVOR ANALIZAR LAS SECCIONES DE “*FLUJO DE FONDOS TEÓRICO*” Y DE “*CRONOGRAMA DE PAGO DE SERVICIOS*” DEL PRESENTE PROSPECTO.

SE INFORMA QUE EL FIDEICOMISO TIENE UN PLAZO DE VIGENCIA ESTIPULADO DE 30 AÑOS, UN PERÍODO CONSIDERABLEMENTE EXTENSO DURANTE EL CUAL EL CONTEXTO ECONÓMICO, POLÍTICO, LEGAL, JURÍDICO, SOCIAL Y/O DE MERCADO

PUEDE EXPERIMENTAR CAMBIOS SIGNIFICATIVOS E IMPREDECIBLES. LA NATURALEZA A LARGO PLAZO DE ESTA INVERSIÓN EXPONE A LOS BENEFICIARIOS A UNA SERIE DE INCERTIDUMBRES QUE PODRÍAN AFECTAR, TANTO POSITIVA COMO NEGATIVAMENTE, EL RENDIMIENTO DE SU INVERSIÓN. CONSECUENTEMENTE, LOS INVERSORES DEBERÁN TENER EN CUENTA LAS CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN QUE SE ENCUENTRAN DETALLADAS EN EL PRESENTE 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 Fideicomitidos, 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 Prospecto, 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.

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 Prospecto, 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 Prospecto, 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 Prospecto, 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.

Posteriormente, el 26 de octubre de 2025, la coalición gobernante encabezada por La Libertad Avanza (LLA) logró una contundente expansión legislativa: aumentó su bancada en la Cámara de Diputados hasta alcanzar aproximadamente 93 diputados (desde 37) y su representación en el Senado ascendió a aproximadamente 19 escaños (desde 6). Este fuerte crecimiento modifica el equilibrio político y limita las barreras institucionales para la aprobación o veto de iniciativas del Poder Ejecutivo. En tal contexto:

- El Gobierno puede facilitar la aprobación de reformas económicas estructurales —fiscales, tributarias, regulatorias o de mercado de capitales— con menor resistencia legislativa.
- Al mismo tiempo, se incrementa la posibilidad de que dicha agenda instrumentalice nuevas medidas impositivas o regulaciones retrospectivas con impacto sobre los ingresos y la rentabilidad del Fideicomiso.
- Reduce las posibilidades de que bloques opositores impidan reformas deseadas por el Gobierno.
- En los mercados de deuda e instrumentos financieros, la expectativa de mayor gobernabilidad puede moderar la volatilidad cambiaria y de tasas.

En suma, el nuevo poder legislativo amplía la ventana de acción del Gobierno, pero incrementa la exposición de los Fideicomisos a decisiones políticas que podrían afectar, positiva o negativamente, los intereses de sus Beneficiarios.

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 períodos futuros.

Factores vinculados al Fideicomiso “RS Añelo”

El Fiduciario del Fideicomiso, en tal carácter, será parte del Fideicomiso “RS Añelo”.

Atento a ello, ciertas decisiones del Fiduciario del Fideicomiso “RS Añelo” tendrán repercusión sobre el Fideicomiso toda vez que afectarán a los ingresos del Fideicomiso; por ejemplo, podrían generarse demoras en la actividad del desarrollo 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.

Supuesto de declaración de quiebra

Asimismo, en el supuesto que un Fiduciante fuera declarado en quiebra por un tribunal competente con posterioridad a la cesión al Fiduciario de los Bienes Fideicomitados y dicho tribunal, a pedido de un acreedor del Fiduciante en cuestión determinase que (i) la transferencia de los Bienes Fideicomitados ocurrió durante el período entre la fecha en que el Fiduciante entró en estado de cesación de pagos conforme lo dispusiere dicho tribunal y la fecha de la declaración de su quiebra (el “**Período de Sospecha**”), y (ii) la cesión constituyó una disposición fraudulenta de los Bienes Fideicomitados por parte del Fiduciante (lo cual deberá fundarse en una declaración del tribunal de que el Fiduciario tenía conocimiento del estado de insolvencia del Fiduciante al tiempo de la cesión, a menos que el Fiduciario pudiera probar que la cesión se realizó sin perjuicio a los acreedores del Fiduciante), la transferencia de los Bienes Fideicomitados no será oponible a otros acreedores del Fiduciante, pudiendo tales acreedores, en ese supuesto, solicitar la ineficacia de dicha transferencia en los términos del artículo 119 de la ley de Concursos y Quiebras 24.522, y su reincorporación al patrimonio común del Fiduciante. En este caso, el Fiduciario, en beneficio de los tenedores de los Valores Fiduciarios, no tendrá en adelante acción alguna ni derecho de propiedad fiduciaria respecto de los Bienes Fideicomitados y, en cambio, sólo tendrá un derecho contra el Fiduciante fallido equiparable al de cualquier otro acreedor no garantizado.

Riesgos relacionados con la volatilidad del mercado inmobiliario

Riesgos relacionados con el mercado inmobiliario, y la renta de las unidades del desarrollo inmobiliario asociado al Fideicomiso “RS Añelo”

El valor locativo de las unidades del desarrollo inmobiliario asociado al Fideicomiso “RS Añelo” podría disminuir por efecto de la inflación y otros factores macroeconómicos. El nivel de interés de los potenciales locatarios puede resultar sustancialmente más bajos que lo esperado, originando que el proyecto inmobiliario asociado al Fideicomiso “RS Añelo” resulte menos rentable y/o que el valor de todas las unidades a ser vendidas resulte inferior al esperado.

Los valores de las unidades del desarrollo inmobiliario asociado al Fideicomiso “RS Añelo” 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, precios de bienes 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 “RS Añelo”.

Asimismo, el valor de los inmuebles situados en la zona de influencia de Vaca Muerta podría verse afectado por la evolución de la industria energética en dicha región. Una eventual retracción en la actividad del sector, la reducción en los proyectos de inversión o un menor flujo de trabajadores y empresas vinculadas podría generar una caída en la demanda inmobiliaria local. Ello podría traducirse en una pérdida de valor de los derechos contractuales cedidos al Fideicomiso.

Riesgos relacionados con los contratos de locación fideicomitidos:

Riesgo de concentración de ingresos en un único locatario y riesgo de rescisión.

El Fideicomiso se encuentra expuesto a un riesgo derivado de la concentración de partes sus ingresos, derivados de los contratos de locación fideicomitidos, en un único locatario (Idero S.R.L.), quien es el responsable del pago del canon locativo en virtud de los contratos de locación vigentes. Esta situación genera una alta dependencia del cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de dicho locatario, lo cual puede afectar negativamente la capacidad del Fideicomiso para generar los fondos necesarios para atender sus compromisos financieros con los inversores.

En caso de que el locatario incurra en mora, incumpla con los pagos, o bien finalice anticipadamente los contratos de locación —ya sea por causas propias o ajenas a su voluntad, incluyendo causas de fuerza mayor o resolución judicial—, el Fideicomiso podría enfrentar dificultades para reemplazar al locatario por otro que acepte condiciones similares en tiempo y forma. Esta situación podría provocar una disminución sustancial en los ingresos proyectados, afectando el flujo de fondos y, en consecuencia, la capacidad de pago del Fideicomiso.

Adicionalmente, se señala que ambos contratos contemplan la posibilidad de ser resueltos de manera anticipada y sin expresión de causa, dando un preaviso de 6 (seis) meses. Esta previsión contractual implica un riesgo adicional para el Fideicomiso, en tanto podría derivar en la interrupción abrupta de los ingresos locativos previstos, sin que medie incumplimiento alguno por parte del locatario.

Riesgo vinculado a la sublocación de inmuebles en la zona de Vaca Muerta

Parte de los bienes fideicomitidos consistirá en la cesión de contratos de locación de inmuebles ubicados en la zona de influencia de Vaca Muerta, los cuales serán destinados a ser subalquilados principalmente a empresas del sector energético y/o a sus empleados. En caso de que se produzca una disminución en la actividad de dicha industria, o una reducción en la demanda de alojamiento por parte de los actores vinculados al desarrollo de Vaca Muerta, podría no lograrse la sublocación de dichos inmuebles en las condiciones previstas. Asimismo, no puede asegurarse que los inmuebles puedan ser arrendados en forma inmediata a terceros ajenos al sector ni en condiciones equivalentes de precio y plazo, lo cual podría afectar

negativamente la generación de fondos del fideicomiso y, en consecuencia, el cumplimiento de las obligaciones de pago a los Beneficiarios.

Riesgos asociados al Fideicomiso Financiero:

Riesgo de restricciones cambiarias y mecanismos alternativos de pago

Los inversores deben considerar que, en caso de que existan restricciones para acceder al mercado libre de cambios en la República Argentina, el Fiduciario deberá cumplir sus obligaciones de pago en Dólares Estadounidenses mediante mecanismos alternativos (incluyendo, entre otros, la adquisición y liquidación de títulos valores denominados en dicha moneda o la utilización de otros procedimientos legales habilitados, tales como criptoactivos). No obstante, la aplicación de dichos mecanismos podría verse afectada por (i) la disponibilidad, liquidez y cotización de los instrumentos a utilizar, (ii) modificaciones en la normativa cambiaria o financiera vigente, y (iii) mayores costos asociados a su implementación. En consecuencia, no puede asegurarse que el Fiduciario o terceros logren obtener los Dólares requeridos en cada fecha de pago, lo que podría impactar negativamente en la oportunidad y/o cumplimiento de las obligaciones a favor de los inversores bajo los Valores Fiduciarios.

Riesgos asociados a la extensión del plazo del Fideicomiso:

El Fideicomiso tiene un plazo de vigencia estipulado de 30 años, un período considerablemente extenso durante el cual el contexto económico, político, legal, jurídico, social y/o de mercado puede experimentar cambios significativos e impredecibles. La naturaleza a largo plazo de esta inversión expone a los Beneficiarios a una serie de incertidumbres que podrían afectar, tanto positiva como negativamente, el rendimiento de su inversión. A lo largo de tres décadas, pueden ocurrir numerosos supuestos, entre los que se incluyen, a modo de ejemplo:

- **Variaciones en el Nivel de Inversión en Vaca Muerta:** podría ocurrir una disminución de las inversiones en la formación, ya sea por cambios en los precios internacionales de los hidrocarburos, el descubrimiento de recursos más rentables en otras partes del mundo o modificaciones en la matriz energética global que reduzcan la dependencia de los combustibles fósiles. Una menor actividad en la zona reduciría la demanda de alojamiento para el personal de las empresas operadoras, afectando las tasas de ocupación y los cánones locativos. De forma inversa, si se realizara una inversión disruptiva e inmensa en Vaca Muerta se podría requerir el traslado de una cantidad masiva de personal a la zona, provocando un aumento exponencial de la demanda de unidades funcionales y, por ende, un incremento sustancial en los precios de los alquileres, beneficiando el rendimiento del Fideicomiso.
- **Obsolescencia o Vacancia Parcial de las Unidades Funcionales:** Con el paso de los años, determinadas unidades funcionales podrían quedar sin utilización. Esto podría deberse al envejecimiento natural de las unidades funcionales, la aparición de proyectos inmobiliarios más modernos y con mejores servicios, o simplemente a cambios en las necesidades de las empresas locatarias, generando mayores costos de mantenimiento y menores ingresos.
- **Saturación del Mercado Inmobiliario:** El desarrollo de la actividad en Vaca Muerta podría incentivar una sobreoferta de desarrollos inmobiliarios en la región. Si se construyeran suficientes inmuebles como para atender la totalidad de la demanda, el mercado entraría en una fase de competencia intensa, lo que podría llevar a un descenso generalizado del precio de los alquileres y a un aumento de la vacancia, impactando directamente en la rentabilidad del Fideicomiso.
- **Cambios Regulatorios y Políticos:** A lo largo de 30 años, es esperable que existan cambios de gobierno y se modifiquen leyes a nivel nacional, provincial o municipal. Nuevas regulaciones ambientales, cambios en la legislación de hidrocarburos, modificaciones impositivas (como la creación de nuevos tributos o el aumento de los existentes), o inestabilidad política, son factores que podrían afectar la rentabilidad comercial de las unidades, ya sea incrementando los costos operativos o limitando los ingresos potenciales.
- **Desarrollo de Infraestructura Local:** La evolución de las localidades cercanas a los yacimientos es incierta. La falta de inversión en infraestructura pública (rutas, servicios de salud, seguridad) podría hacer la zona menos atractiva para el personal de las empresas. Por el contrario, un desarrollo urbano planificado podría revalorizar las propiedades y mejorar su atractivo.

En resumen, el extenso plazo del Fideicomiso magnifica la incertidumbre para sus Beneficiarios. Cualquier evento de la naturaleza de los mencionados, así como otros factores hoy imprevisibles, tiene el potencial de afectar de manera sustancial, ya sea de forma positiva o negativa, los flujos de fondos generados por los bienes fideicomitidos y, en consecuencia, el rendimiento y el valor de los Valores Fiduciarios.

RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES

Denominación del Fideicomiso Financiero Inmobiliario	Fideicomiso Financiero Inmobiliario “Espacio Añelo”
Monto de la Emisión	US\$ 4.961.000 (Dólares Estadounidenses Cuatro Millones Novecientos Sesenta y Un Mil)
Fiduciario Financiero	CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A., actuando exclusivamente en calidad de fiduciario financiero y de conformidad con los términos del Código Civil y Comercial de la Nación y las disposiciones del Capítulo IV del Título V de las Normas de la CNV y no a título personal.
Fiduciantes	Lucas Matías Salvatore y Diego Martín Salvatore
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)
Colocador	DMA Broker S.A.
Co-Colocador	Cualquier agente debidamente registrado que se incorpore en tal carácter.
Administrador Inmobiliario	Será el Fiduciario; a saber, CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Comercializador	Idero S.R.L.
Agente de Control y Revisión	Será el Fiduciario; a saber, CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.
Beneficiarios	Serán los tenedores de los Certificados de Participación emitidos
Relaciones económicas y jurídicas entre Fiduciario y Fiduciantes	<p>El Fiduciario y los Fiduciantes no tienen entre sí relaciones económicas y jurídicas, excepto por las correspondientes a las actividades del Fiduciario como fiduciario financiero bajo el presente Fideicomiso.</p> <p>Lucas Matías Salvatore y Diego Martín Salvatore, fiduciantes del presente fideicomiso, son socios y gerentes de Idero S.R.L., sociedad que ejerce el rol de Comercializador.</p>
Objeto del Fideicomiso	Administración y eventual disposición de activos inmobiliarios, incluyendo la percepción de rentas por su explotación y el producido de su realización.
Bienes Fideicomitados	Constituirán Bienes Fideicomitados única y exclusivamente los siguientes: (i) la posición contractual parcial –al ser limitada a los derechos y obligaciones asociadas a determinadas unidades funcionales construidas y pendientes de ser escrituradas- como fiduciantes y beneficiarios de los Fiduciantes en el Fideicomiso “RS Añelo”, conforme se detalla en la sección de “ <i>Descripción del Haber del Fideicomiso</i> ”; (ii) la posición contractual de los Fiduciantes como locadores –conforme se detalla en el Anexo II al Contrato de Fideicomiso- en sus contratos de locación con un único deudor cedido, Idero S.R.L. (para mayor información al respecto de tal entidad, por favor revisar la sección de “ <i>Descripción del Comercializador</i> ” del presente Prospecto) respecto a las unidades señaladas en el punto (i) precedente, quien únicamente podrá subalquilar a Empresas de Solvencia Verificada, conforme dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso; (iii) todo otro derecho que pudiera emerger de los Bienes Fideicomitados; y (iv) 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

	<p>frutos o productos de bienes fiduciarios, por la realización de otros activos y/o por cualquier otra causa u operación relacionada, los cuales se encuentran vinculados a los Bienes Fideicomitidos identificados a lo largo del presente documento. Todo ello se relaciona con el desarrollo, la adquisición, refacción, inversión y/o renta de activos inmobiliarios.</p>
<p>Certificados de Participación</p>	<p>Valor nominal US\$ 4.961.000 (Dólares Estadounidenses Cuatro Millones Novecientos Sesenta y Un Mil), equivalente al 100% del Valor Fideicomitado.</p> <p>Los Valores Fiduciarios a emitirse serán Certificados de Participación de una única clase.</p> <p>Los Certificados de Participación serán integrados en efectivo, sin perjuicio de lo dispuesto en la sección de “Procedimiento de Colocación”.</p> <p>Los CP darán derecho a los Beneficiarios – conforme a lo establecido en el Prospecto del Fideicomiso – a los resultados obtenidos por el Fideicomiso respecto de los cobros correspondientes a los derechos inherentes a los Bienes Fideicomitidos, incluyendo aquellos correspondientes a la venta de unidades funcionales fideicomitidas – mediante sus respectivas cesiones parciales de posición contractual – por los Fiduciantes. Los CP podrán ser emitidos por el Fiduciario, estos últimos de forma exclusiva.</p> <p>Los Certificados de Participación no implican pagos de capital o intereses. Sin perjuicio de ello, los ingresos derivados de los Bienes Fideicomitidos, una vez cubierto el Fondo de Reserva, el Fondo de Liquidez, y las sumas que se entiendan suficientes para afrontar los Gastos del Fideicomiso, serán liberados en forma mensual a los Beneficiarios en Dólares Estadounidenses, otorgando un beneficio económico anual estimado conforme lo descrito en los escenarios previstos en la sección de “<i>Flujo de Fondos Teórico</i>” del presente Prospecto., conforme a lo descrito en la sección de “Cronograma de Pago de Servicios” del presente Prospecto.</p> <p>Cada Certificado de Participación tendrá igual derecho respecto al cobro de las utilidades del Fideicomiso, teniendo una participación equivalente respecto de los Bienes Fideicomitidos.</p> <p>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</p>

	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, 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. 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.
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 cubierto el Fondo de Reserva, el Fondo de Liquidez, y las sumas que se entiendan suficientes para afrontar los Gastos del Fideicomiso, serán liberados en forma mensual, otorgando un beneficio económico anual estimado conforme lo descrito en los escenarios previstos en la sección de “ <i>Flujo de Fondos Teórico</i> ” del presente Prospecto. La liberación es en favor del pago de utilidades a los Beneficiarios en Dólares Estadounidenses, conforme determinen los resultados de los estados contables trimestrales del Fideicomiso y en las fechas señaladas en el “ <i>Cronograma de Pago de Servicios</i> ” del presente Prospecto.
Fecha de Corte	1 de junio de 2026
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. 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 Caja de Valores S.A (“CVSA”).
Representaciones Digitales de los Certificados de Participación	Los Certificados de Participación también podrán, en un futuro y con posterioridad a la colocación primaria de los Valores Fiduciarios, ser representados mediante representaciones digitales,

	conforme a los términos de la normativa a ser dictada por la Comisión Nacional De Valores en relación a dicha materia de conformidad a lo dispuesto en la Resolución General CNV 1081/25, para lo cual deberá requerirse oportunamente la autorización correspondiente a la Comisión Nacional de Valores.
Precio de Suscripción, Denominación Mínima, Monto Mínimo de Suscripción y Unidad Mínima de Negociación	<p>Precio de Suscripción: USD 1 (Dólares Estadounidenses Uno)</p> <p>Denominación Mínima: USD 1 (Dólares Estadounidenses Uno)</p> <p>Monto Mínimo de Suscripción: USD 1.000 (Dólares Estadounidenses Mil) y múltiplos de USD 1 (Dólares Estadounidenses Uno).</p> <p>Unidad Mínima de Negociación: USD 1 (Dólares Estadounidenses Uno) y múltiplos de USD 1 (Dólares Estadounidenses Uno)</p>
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 Licitación.
Fecha de vencimiento del Fideicomiso y de los Valores Fiduciarios	El Fideicomiso tendrá un plazo de duración de 30 años. Sin perjuicio de ello, los Certificados de Participación vencerán ante la finalización del pago de sus servicios, conforme al “ <i>Cronograma de Pago de Servicios</i> ” del presente Prospecto.
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. (“ <u>BYMA</u> ”) y/o en A3 Mercados S.A. (“ <u>A3 Mercados</u> ”) y/o en cualquier otro mercado autorizado. A efectos aclaratorios, se informa que la negociación se hará por CP, no por valor nominal.
Destino de Fondos provenientes de la colocación	Se realizará una 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 a la adquisición de los Bienes Fideicomitados.
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 y de los fiduciantes vinculadas a la emisión	La constitución del Fideicomiso fue aprobada por los Fiduciantes mediante notas, ambas de fecha 11 de septiembre de 2025 y rectificatorias de fecha 1 de abril de 2026, y por Actas de Directorio del Fiduciario de fechas 7 de agosto de 2025 y 5 de enero de 2026.
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 Financiero	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/uif ,

	<p>https://www.argentina.gob.ar/economia</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------

Asimismo, se recomienda dar lectura a la Ley 26.733 destinada a prohibir la utilización de la información privilegiada.

DESCRIPCIÓN DEL FIDUCIARIO, ADMINISTRADOR INMOBILIARIO Y AGENTE DE CONTROL Y REVISIÓN

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 Arpenta 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 Publica 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 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 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 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 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 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

Prospecto el fideicomiso se encuentra vigente.

- Fideicomiso Financiero Inmobiliario – Fondo de Inversión Directa Illa Belgrano I: Fideicomiso por hasta V/N U\$S 6.434.321 cuyo objeto es que los fondos aportados por los inversores de acuerdo con el Plan de Inversión, de Producción y Estratégico, sean destinados a la financiación de la adquisición de hasta 14 unidades funcionales a ser construidas en Monroe 1418/1420/1436, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

- Fideicomiso Financiero Inmobiliario Rocba I: Fideicomiso por hasta V/N U\$S 5.487.912 emitido bajo un programa global de valores fiduciarios inmobiliarios por un monto máximo de U\$S 15.000.000 cuyo objeto es la adquisición del Inmueble sobre la calle Esteban Echeverría 1050, Partido de Vicente López, Provincia de Buenos Aires, el cual incluye pero no limita un contrato de locación, para su posterior locación.

- 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 Prospecto 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 Prospecto, 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 Prospecto, 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>

Calificación del Fiduciario

CFA cuenta con una vasta experiencia, habiéndose desempeñado como Fiduciario en diversos fideicomisos tanto financieros como de administración o de garantía con la calificación de riesgo “2FD(arg)”, con Perspectiva Estable, otorgada por FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO en su dictamen del 29 de enero de 2026. Significado de la categoría: “La institución calificada en este nivel demuestra un alto nivel de habilidad y desempeño en los aspectos evaluados. Su organización, tecnología, así como también sus sistemas de operación, comunicación y control son de alta calidad.”

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.

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/C2E30DDE-C7A6-44FF-92EE-8DECA2203764>

DECLARACIONES JURADAS DEL FIDUCIARIO Y DE LOS FIDUCIANTES

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

- (a) Ha verificado que el Organizador, 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) Salvo lo indicado en la sección “Consideraciones de riesgo para la inversión”, 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) La transferencia de los Bienes Fideicomitidos fue instrumentada y perfeccionada conforme las formas legales exigidas por la normativa aplicable, sin requerir trámites o requisitos adicionales que impidan su ejecución en tiempo y forma;
- (e) Todos los contratos suscriptos vinculados con los Bienes Fideicomitidos se encuentran perfeccionados en forma legal, vigentes y válidos;
- (f) 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;

El Fiduciante Lucas Matías Salvatore declara que a la fecha de este Prospecto que:

- (a) 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; y
- (b) Su situación económica, financiera y patrimonial le permite cumplir las funciones por él asumidas bajo el Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciante Diego Martín Salvatore declara que a la fecha de este Prospecto que:

- (a) 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; y
- (b) Su situación económica, financiera y patrimonial le permite cumplir las funciones por él asumidas bajo el Contrato de Fideicomiso.

DESCRIPCIÓN DEL FIDUCIANTE LUCAS MATÍAS SALVATORE

- DNI: 28.041.971
- CUIT: 20-28041971-1
- Nacionalidad: Argentina
- Domicilio: Perito Moreno 498, Barrio San Lucas Village, Escobar, Provincia de Buenos Aires
- Fecha de nacimiento: 13/02/1980
- Profesión: Empresario
- Teléfono: 4451-0277
- Sitio Web: <https://www.ideroarquitectura.com.ar/>, sitio web de Idero S.R.L. sociedad de la cual es Socio y Gerente Titular, y mediante la cual realiza su actividad profesional.

Dirección de correo electrónico: ventas@idero.com.ar, dirección de Idero S.R.L. sociedad de la cual es Socio y Gerente Titular, y mediante la cual realiza su actividad profesional. Se detalla la información del fiduciante Lucas Matías Salvatore emergente de la sección “Resumen Nosis” de los informes de evaluación crediticia emitidos por Nosis en fechas 26 de agosto de 2025 y 10 de abril de 2026:

- Situación laboral: Monotributista, Relación de dependencia, Autónomo
- Empleador: 30-70937004-5 | TDL SA
- (11) 4664-5365 / (11) 5082-0125 / (11) 4451-0277
- Total de endeudamiento sistema financiero: a agosto de 2025, \$ 13.607.000 / a abril de 2026, \$ 7.681.000.
- Total de compromisos mensuales sistema financiero: a agosto de 2025 \$ 1.128.746, / a abril de 2026, \$ 1.168.148
- **Situación vigente de Central de Deudores BCRA: 1 (En situación normal)**
- Registra aportes patronales pagos como empleado dentro de los últimos 12 meses
- **No registra documentos cuestionados**
- Actividades:
 - Sector: Servicios
 - Categoría: Actividades profesionales, científicas y técnicas
 - Principal:
 - 702091 - Servicios de asesoramiento, dirección y gestión empresarial realizados por integrantes de los órganos de administración
 - y/o fiscalización en sociedades anónimas
 - F. Inicio: 01/11/2013
 - Secundaria:
 - 681098 - Servicios inmobiliarios realizados por cuenta propia, con bienes urbanos propios o arrendados n.c.p.
 - F. Inicio: 01/06/2023

Antecedentes profesionales relevantes:

Co-Fundador y Director General de Grupo Salvatore (2017 – actualidad), en donde desempeña las actividades de Planeamiento Estratégico, Investigación y Desarrollo, Relaciones Institucionales y de Desarrollo de proyectos de inversión, entre otras.

Co-Fundador y Director General de IDERO S.R.L. (2014 – actualidad), a cargo del planeamiento estratégico, la creación y desarrollo de nuevos productos y sistemas constructivos innovadores, investigación y desarrollo, apertura de nuevos mercados y relaciones institucionales.

Director Comercial de TDL S.A. (2002 – actualidad), a cargo de planeamiento estratégico, dirección comercial, creación de nuevos productos y gestión de proyectos de inversión.

Trayectoria inicial en Macromet S.A. (1998 – 2005), alcanzando el cargo de Gerente Comercial, con experiencia en áreas técnicas, operativas y de obra.

Experiencia como consultor en planeamiento estratégico, mejora continua, nuevas tecnologías y desarrollo de proyectos de inversión.

Conforme a la información disponible en la Central de Deudores del BCRA al 9 de abril de 2026, no registra cheques rechazados emitidos a título personal.

DESCRIPCIÓN DEL FIDUCIANTE DIEGO MARTÍN SALVATORE

- DNI: 23.859.982
- CUIT: 20-23859982-3
- Nacionalidad: Argentina
- Domicilio: Perito Moreno 498, Barrio San Lucas Village, Escobar, Provincia de Buenos Aires
- Fecha de nacimiento: 29/06/1974
- Profesión: Empresario
- Teléfono: 4451-0277
- Sitio Web: <https://www.ideroarquitectura.com.ar/>, sitio web de Idero S.R.L. sociedad de la cual es Socio y Gerente Titular, y mediante la cual realiza su actividad profesional.
- Dirección de correo electrónico: ventas@idero.com.ar, dirección de Idero S.R.L. sociedad de la cual es Socio y Gerente Titular, y mediante la cual realiza su actividad profesional.

Se detalla la información del fiduciante Diego Martín Salvatore emergente de la sección “Resumen Nosis” de los informes de evaluación crediticia emitidos por Nosis en fechas 26 de agosto de 2025 y 10 de abril de 2026::

- Situación laboral: Monotributista, Relación de dependencia, Autónomo
- Empleador: 30-70937004-5 | TDL SA
- (11) 4664-5365 / (11) 5082-0125 / (11) 4451-0277
- Total de endeudamiento sistema financiero: a agosto de 2025, \$ 25.116.000 / a abril de 2026, \$ 7.833.000.
- Total de compromisos mensuales sistema financiero: a agosto de 2025, \$ 2.467.000 / a abril de 2026, \$ 1.709.050.
- **Situación vigente de Central de Deudores BCRA: 1 (En situación normal)**
- Registra aportes patronales pagos como empleado dentro de los últimos 12 meses
- **No registra documentos cuestionados**
- Actividades
 - Sector: Servicios
 - Categoría: Actividades profesionales, científicas y técnicas
 - Principal:
 - 702091 - Servicios de asesoramiento, dirección y gestión empresarial realizados por integrantes de los órganos de administración
 - y/o fiscalización en sociedades anónimas
 - F. Inicio: 01/11/2013
 - Secundaria:
 - 681098 - Servicios inmobiliarios realizados por cuenta propia, con bienes urbanos propios o arrendados n.c.p.
 - F. Inicio: 01/06/2023

Antecedentes profesionales relevantes:

Co-Fundador y Director General de Grupo Salvatore (2017 – actualidad), en donde desempeña las actividades de Planeamiento Estratégico, Control de Gestión, Relaciones Institucionales y de desarrollo de nuevos mercados, entre otras.

Co-Fundador y Director General de IDERO S.R.L. (2014 – actualidad), a cargo del planeamiento estratégico, la creación y desarrollo de nuevos productos y sistemas constructivos, la apertura de nuevos mercados y relaciones institucionales, entre otras.

Director de TDL S.A. (2002 – actualidad), a cargo del planeamiento estratégico, dirección comercial, creación de nuevos productos y gestión de proyectos de inversión.

Conforme a la información disponible en la Central de Deudores del BCRA al 9 de abril de 2026, no registra cheques rechazados emitidos a título personal.

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 planea 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 COMERCIALIZADOR

Información General

El Comercializador se denomina Idero S.R.L. y su número de C.U.I.T. es 30-71543779-8. El domicilio legal y la sede social inscripta de Idero S.R.L. se encuentra situada en Avenida de los Incas 4448, Ciudad Autónoma de Buenos Aires y su teléfono es: tel: +5491152632344. Su sitio web es: <https://www.ideroarquitectura.com.ar/>. Se trata de una sociedad comercial constituida en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, inscripta en la Inspección General de Justicia bajo el número 5640 el Libro 149 de SRL en fecha 21 de junio de 2016. Su dirección de correo electrónico es ventas@idero.com.ar

Idero es una constructora que fusiona industria y arquitectura. Con más de 350 trabajadores (entre empleados y contratistas) y 4 plantas, ofrece propuestas integrales en acero con producción interna, tecnología CNC y un equipo multidisciplinario para garantizar calidad, eficiencia energética y montaje de excelencia.

Durante más de 25 años, Idero ha brindado soluciones constructivas e innovadoras, especializándose en proyectos residenciales y comerciales para lograr construcciones sustentables, modernas y duraderas en menos tiempo y con mayor calidad.

Nómina de los miembros de sus órganos de administración y fiscalización

Sus Gerentes Titulares son Diego Martín Salvatore y Lucas Matías Salvatore, ambos por el término de vigencia de la sociedad.

La Sociedad prescinde de sindicatura y de Comisión Fiscalizadora.

Información contable:

i. Estado de situación patrimonial y estado de resultados

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

ACTIVO	2024	ACTIVO	2023	2022
ACTIVO CORRIENTE		ACTIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (nota 3.a)	331.017.576	Caja y bancos (nota 3.a)	137.144.594	21.878.549
Inversiones transitorias (Anexo I)	626.478.628	Inversiones transitorias (Anexo I)	-	715.596.909
Créditos por ventas (nota 3.b)	5.486.010.714	Créditos por ventas (nota 3.b)	1.436.109.442	641.658.206
Otros créditos (nota 3.c)	1.623.826.349	Otros créditos (nota 3.c)	881.287.095	1.216.040.007
Bienes de cambio	5.806.742.102	Bienes de cambio	1.744.169.580	1.194.292.378
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	13.874.075.369	TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	4.198.710.711	3.789.466.049
ACTIVO NO CORRIENTE		ACTIVO NO CORRIENTE		
Otros créditos (nota 3.c)	97.584.273	Otros créditos (nota 3.c)	27.560.725	392.950.033
Bienes de uso (Anexo II)	4.709.042.819	Bienes de uso (Anexo II)	1.914.134.639	694.886.657
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE	4.806.627.092	TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE	1.941.695.364	1.087.836.690
TOTAL DEL ACTIVO	18.680.702.461	TOTAL DEL ACTIVO	6.140.406.075	4.877.302.739
PASIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE		
Deudas comerciales (nota 3.d)	1.904.313.575	Deudas comerciales (nota 3.d)	1.101.663.773	609.947.117
Deudas sociales (nota 3.e)	313.249.661	Deudas sociales (nota 3.e)	94.736.521	83.549.600
Deudas fiscales (nota 3.f)	426.108.393	Deudas fiscales (nota 3.f)	253.086.783	296.460.936
Otras deudas (nota 3.h)	128.087.791	Deudas financieras (nota 3.g)	158.956.471	325.533.113
Deudas financieras (nota 3.g)	1.277.604.312	Otras deudas (nota 3.h)	91.682.480	441.714.948
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	4.049.363.732	TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	1.700.126.028	1.757.205.714
PASIVO NO CORRIENTE		PASIVO NO CORRIENTE		
Deudas fiscales (nota 3.f)	2.395.898	Deudas fiscales (nota 3.f)	3.892.320	3.879.638
Deudas financieras (nota 3.g)	6.490.846.828	Deudas financieras (nota 3.g)	904.869.169	288.674.244
Otras deudas (nota 3.h)	6.205.000	Otras deudas (nota 3.h)	6.205.000	19.322.844
TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE	6.499.447.726	TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE	914.966.489	311.876.726
TOTAL DEL PASIVO	10.548.811.458	TOTAL DEL PASIVO	2.615.092.517	2.069.082.440
PATRIMONIO NETO		PATRIMONIO NETO		
(según estado respectivo)	8.131.891.003	(según estado respectivo)	3.525.313.558	2.808.220.299
TOTAL DEL PASIVO Y DEL PATRIMONIO NETO	18.680.702.461	TOTAL DEL PASIVO Y DEL PATRIMONIO NETO	6.140.406.075	4.877.302.739

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

	2024		2023	2022
Ventas	24.469.555,608	Ventas	14.922.816,039	11.414.486,174
Costo de las mercaderías vendidas (Anexo III)	<u>(18.866.378,959)</u>	Costo de las mercaderías vendidas (Anexo III)	<u>(11.140.796,118)</u>	<u>(8.401.069,586)</u>
Resultado bruto	5.603.176.649	Resultado bruto	3.782.019.921	3.013.416.588
Gastos de administración (Anexo V)	(2.424.803,576)	Gastos de administración (Anexo V)	(1.818.949,168)	(1.279.491,906)
Gastos de comercialización (Anexo V)	(2.410.888,903)	Gastos de comercialización (Anexo V)	(1.077.667,783)	(611.575,982)
Resultados financieros y por tenencia (incluido el resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda –RECPAM)	(158.544,934)	Resultados financieros y por tenencia (incluido el resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda –RECPAM) (nota 3.i)	218.061,928	458.421,538
Otros ingresos y egresos	24.068,366	Otros ingresos y egresos	(3.487,645)	-
Resultado antes de impuestos	633.207.602	Resultado antes de impuestos	1.099.977.253	1.580.770.238
Impuesto a las ganancias (nota 3.i)	(178.167,289)	Impuesto a las ganancias (nota 3.j)	(382.883,994)	(468.040,279)
RESULTADO DEL EJERCICIO	455.040.313	RESULTADO DEL EJERCICIO	717.093.259	1.112.729.959

ii. Variación del Efectivo

	2024		2023	2022
VARIACIONES DEL EFECTIVO (1)		VARIACIONES DEL EFECTIVO (1)		
Efectivo al inicio del ejercicio	298.651,041	Efectivo al inicio del ejercicio	737.475,458	1.839.741,782
Efectivo al cierre del ejercicio	<u>957.496,204</u>	Efectivo al cierre del ejercicio	<u>137.144,594</u>	<u>737.475,458</u>
Subtotal	658.845,163	Subtotal	(600.330,864)	(1.102.266,324)
Efecto del RECPAM sobre el efectivo	<u>107.946,283</u>	Efecto del RECPAM sobre el efectivo	<u>470.316,791</u>	<u>205.313,355</u>
VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO	766.791,446	VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO	(130.014,073)	(896.952,969)
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Actividades operativas		Actividades operativas		
Resultado neto del ejercicio	455,040,313	Resultado neto del ejercicio	717,093,259	1.112,729,959
Ajustes para arribar al flujo neto de fondos proveniente de las actividades operativas:		Ajustes para arribar al flujo neto de fondos proveniente de las actividades operativas:		
Impuesto a las ganancias	178,167,289	Impuesto a las ganancias	382,883,994	468,040,279
Depreciación de bienes de uso	507,615,290	Depreciación de bienes de uso	168,624,246	122,498,668
Resultado posición monetaria neta	(1,149,158,110)	Amortización de activos intangibles	-	14,267,839
Cambios en activos y pasivos operativos:		Resultado posición monetaria neta	325,414,925	23,430,700
Créditos por ventas	(3,925,849,151)	Cambios en activos y pasivos operativos:		
Otros créditos	(1,540,614,190)	Créditos por ventas	(1,320,883,431)	(1,052,133,078)
Bienes de cambio	(2,008,575,155)	Otros créditos	(557,650,161)	(1,059,750,197)
Cuentas por pagar	564,091,669	Bienes de cambio	(549,877,202)	228,442,454
Deudas sociales	234,865,687	Cuentas por pagar	780,741,106	(254,660,723)
Deudas fiscales	(129,894,148)	Deudas sociales	89,412,008	76,636,963
Otras deudas	45,364,348	Deudas fiscales	(468,313,051)	(548,046,733)
Flujo neto de efectivo aplicado a por las actividades operativas	(6,768,946,158)	Otras deudas	(94,324,891)	(582,382,888)
Actividades de inversión		Flujo neto de efectivo aplicado a por las actividades operativas	(526,878,598)	(1,450,926,757)
Adquisición de bienes de uso	(1,048,369,085)	Actividades de inversión:		
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de inversión	(1,048,369,085)	Adquisición de bienes de uso	(1,387,872,228)	(229,679,443)
Actividades de financiación:		Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades de inversión	(1,387,872,228)	(229,679,443)
Aumento neto de préstamos	8,584,106,689	Actividades de financiación:		
Flujo neto de generado por las actividades de financiación	8,584,106,689	Aumento neto de préstamos	1,784,736,753	783,653,231
VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO	766.791,446	Flujo neto de generado por las actividades de financiación	1,784,736,753	783,653,231
		VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO	(130.014,073)	(896.952,969)

iii. Número de empleados

Año (Al 31 de diciembre de)	Cantidad de empleados
2025	181
2024	201
2023	162

iv. Proyectos actuales y antecedentes

Proyectos completados.

Proyecto	Ubicación	Observaciones
Estructura Principal Cubierta Parque Roca	Parque Roca, CABA	Estructura de 700Tn.

Cubierta y piel de vidrio en edificio TESLA CABA	Parque Patricios, CABA	Proyecto de 1500 m2
Construcción de estructuras metálicas para la Planta L'Amali 3 Loma Negra		Proyecto de 2.100Tn
Edificio DARWIN	CABA	Proyecto de 1800 m2
ESTACIONAMIENTO Edificio Renault	CABA	Proyecto de 1.800m2
CENTRAL TÉRMICA RENOVAR		Edificio de Turbinas de gas (386 Tn). Obra civil. Edificio PCC2 y Estructura Metálica (142 Tn). Obra civil llave en mano. Edificio Talleres y oficinas (70 Tn). Obra civil llave en mano.
CENTRAL TÉRMICA ROCA		Edificio de turbinas de vapor y salas auxiliares. (482 Tn). Obra civil llave en mano.
CENTRAL TÉRMICA Marcos Paz		Central de 685 Tn
AMPLIACION DE 4 PLANTAS DE LOMA NEGRA	Distintos puntos del país	Olavarría, Catamarca, Barker y L'Amali (2.200 Tn)
EDIFICIO DE CALDERAS		Proyecto Sofia Noble. (492Tn)
PLANTA DE ACOPIO AGD		Proyecto de 580 Tn
EDIFICIO HORNO SECUNDARIO SIDERAR.		Proyecto de 460 Tn
PLANTA POTABILIZADORA DE AGUA EL CALAFATE.	El Calafate	Proyecto de 590 Tn
PUENTE ALTO PARANA	Alto Paraná	Proyecto de 40 Tn
PLANTAS DE ACOPIO MALTERIA ALVEAR	Santa Fe	Proyecto para Cargill de 370 Tn
EDIFICIO 2 PETROQUIMICA RIO III	Provincia de Córdoba	Proyecto de 130 Tn
UNOPS	Provincia de Buenos Aires	Centros de Aislamiento Sanitarios de Emergencia Unidades Penitenciarias: - Unid. 34° Melchor Romero (470m2.) - Unid. 13°- 16°- 49° Junín (470m2) - Unid. 40 ° Lomas de Zamora (470m2.) - Unid. 47° San Martín (413m2) - Unid. 8° Los Hornos (470m2) Total : 2.236 m2
UNOPS	Distintos puntos del país	Centros Modulares de Salud -La Ciénaga , Catamarca (975m2) -Puerto Libertad , Misiones (990m2) -Trancas, Tucumán (675m2) Total : 2.640 m2
COAS	Distintos puntos del país	Módulos Hospitalarios llave en mano: - San Isidro (176m2) - Vicente López (176m2) - Morón (88m2) - Moreno(88m2) - Hospital Militar Central (176m2) - Puerta de Hierro (176m2) - Salta (176m2) - La Rioja (176m2) - Campana (88m2)
Nave Planta logística de Enercom	Provincia de Buenos Aires	10.000 m2 (380tn.)
Refugios Urbanos AMBA	CABA y Prov. Buenos Aires	680 unidades Tipo A y B

REFUGIOS METROBUS	Distintos puntos del país	Norte - Norte 2 - CT Sáenz - CT Vicente López - Av. San Martín - Ruta 8 - Matanza - Santa Fe (Pcia.) (1.460 Tn)
PLANTA BIMBO	Córdoba	780 Tn
Nave industrial en Pilar	Parque industrial Pilar	Obra de 10.000 m ² (300 Tn)
PLANTA ASPRO	Pacheco (Prov. Buenos Aires)	Proyecto total de 16.000m ² Oficinas 600m ² (510 Tn)
NAVE 4 Planta AESA (180 Tn)	Canning (Prov. Buenos Aires)	
PLANTA DE RECICLADO PET	CABA	Planta de 80 Tn
PASARELAS	Distintos puntos del país	Glaciar Perito Moreno 13.600m ² (800 Tn). Parque Nacional Los Alerces. 6.400m ² (350 Tn). Bellavista 680m ²
LINEA MIES	Distintos puntos del país	Viviendas unifamiliares llave en mano con altos estándares de calidad. Algunas obras de referencia: - Albanueva (412m ²) - Monasterios (480m ²) - San Sebastián (239m ²) - Puertos del Lago (351m ²) - Puertos del Lago (211m ²)
PASARELAS Y MIRADORES	CABA	Centro de reciclado de 1.600m ² (180 Tn)
Fachada en edificio VILLA OLIMPICA	CABA	Proyecto de 1.200m ²
Fachadas en edificios VILLA 31	CABA	Proyecto de 600m ² (40tn)

Cabe señalar que los proyectos históricos incluidos no constituyen un listado exhaustivo, sino que reflejan únicamente aquellos que, por su relevancia o envergadura, se consideran los más significativos. Esta selección tiene como objetivo brindar una visión representativa de la experiencia adquirida, sin perjuicio de la existencia de otros proyectos desarrollados en el pasado.

Proyectos en curso.

Proyecto	Ubicación	Observaciones
Belvedere Garden	Nordelta, Tigre.	8 Torres de 12 pisos para viviendas, 36.000 m ²
Jumbo	Puertos del Lago, Escobar.	Proyecto de Martín Torrado, obra llave en mano.
Añelo Central	Añelo, Neuquén.	17 torres de 6 plantas. Edificio Modular, el primero en Argentina, montado en 28 días, llave en mano.
DOMUS & PRISMA	San Isidro	Edificios de Oficinas sobre Dardo Rocha – 6.100 m ²
Edificio ARAOZ	Villa Crespo, CABA.	Edificio de vivienda llave en mano, de 4 plantas.
El Industrial	Boedo, CABA.	Estructura de acero en edificio de viviendas, junto a un edificio industrial reciclado
Casa BAGUALES	Bariloche, Río Negro.	Estructura de acero, para la casa del Emir de Qatar, 6.500 m ²

Casas en Barrios Cerrados	Nordelta & Puertos	Marinas H : 400m2 - Acacias 98: 314m2 - Araucarias 52: 211m2
Transporte Peduzzi	Añelo, Neuquén.	Edificio para hospedaje de empleados 700m2
Hostería Hainen	Calafate, Santa Cruz.	Ampliación del hotel con Módulos para Alojamiento Premium
Hotel Casa Vigil	Chachingo, Mendoza.	Asociación Estratégica, para la construcción de 30 Master Suites en Casa Vigil 2.000m2
Bodega Gamboa	Cardales, Bs.As.	Construcción de las primeras 36 viviendas en la Bodega, llave en mano.
Distrito Añelo	Añelo, Neuquén.	30 Edificios Modulares de PB + 2 pisos; con el objetivo de alojar 1.000 trabajadores.
Transporte Peduzzi	Añelo, Neuquén.	Edificios Modulares de 2 plantas; para alojar 84 camioneros.
CLADAM Energy	La Rioja	Estructuras de Acero para los parques solares de La Rioja por 12 MW.
LiEX - Audes	Catamarca	Edificios de producción, para la explotación de Litio de empresas Chinas, por 750 toneladas.

DESCRIPCIÓN DEL HABER DEL FIDEICOMISO

Constituirán Bienes Fideicomitados única y exclusivamente los siguientes:

(i) la posición contractual parcial –al ser limitada a los derechos y obligaciones asociadas a determinadas unidades funcionales construidas y pendientes de ser escrituradas- como fiduciantes y beneficiarios de los Fiduciantes en el Fideicomiso “RS Añelo”. Las unidades funcionales se encuentran ubicadas en el Edificio 2 del Complejo Espacio Añelo, ubicado en Lote 3 de la Manzana U del Barrio Hotelero Añelo, Calle Jarillas 198, Añelo, Neuquén; se incluye a continuación el listado de las mismas. Se aclara, asimismo, que si el monto colocado, en el marco de la colocación primaria, no alcanzará para pagar el precio de cesión de las unidades funcionales señaladas en su totalidad, se adquirirán unidades únicamente –hasta el monto colocado- siguiendo el orden de prelación, iniciando por la unidad funcional n° 3 y finalizando en la n°2, que se detalla a continuación. Los derechos inherentes a las unidades funcionales restantes, no adquiridas con el producido de la colocación primaria, permanecerán bajo titularidad de el o los correspondientes Fiduciantes. Cualquier suma remanente, insuficiente para adquirir los derechos a una unidad funcional adicional, será destinado al aumento del Fondo de Reserva del Fideicomiso.

Unidad Funcional	Pisos	Depto	Fiduciante
3	PB	C	Diego Martín Salvatore
4	PB	D	Diego Martín Salvatore
5	1°	A	Diego Martín Salvatore
6	1°	B	Lucas Matías Salvatore
7	1°	C	Lucas Matías Salvatore
8	1°	D	Lucas Matías Salvatore
9	2°	A	Lucas Matías Salvatore
10	2°	B	Lucas Matías Salvatore
11	2°	C	Lucas Matías Salvatore
12	2°	D	Lucas Matías Salvatore
13	3°	A	Diego Martín Salvatore
14	3°	B	Diego Martín Salvatore
15	3°	C	Diego Martín Salvatore
16	3°	D	Diego Martín Salvatore
17	4°	A	Diego Martín Salvatore
21	5°	A	Lucas Matías Salvatore
22	5°	B	Lucas Matías Salvatore
23	5°	C	Lucas Matías Salvatore
1	PB	A	Diego Martín Salvatore
2	PB	B	Diego Martín Salvatore

(ii) la posición contractual como locadores –conforme se detalla en el Anexo II al Contrato de Fideicomiso- de los Fiduciantes en sus contratos de locación con un único deudor cedido, Idero S.R.L. (para mayor información al respecto de tal entidad, por favor revisar la sección de “*Descripción del Comercializador*” del presente Prospecto) respecto a las unidades señaladas en el punto (i) precedente, quien únicamente podrá subalquilar a Empresas de Solvencia Verificada, conforme dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso;

(iii) todo otro derecho que pudiera emerger de los Bienes Fideicomitados; y

(iv) 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, los cuales se encuentran

vinculados a los Bienes Fideicomitidos identificados a lo largo del presente documento.

Cada CP no dará derecho a una Unidad Funcional, sino a un porcentaje de los ingresos correspondientes al producido por las mismas conforme a los Bienes Fideicomitidos al Fideicomiso, conforme a la descripción precedente. Cada CP tendrá igual derecho respecto al cobro de las utilidades del Fideicomiso, teniendo una participación equivalente respecto de los Bienes Fideicomitidos.

FLUJO DE FONDOS DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS CORRESPONDIENTES A 2024 Y 2025 (EN DÓLARES ESTADOUNIDENSES), CONFORME A LOS CONTRATOS DE LOCACIÓN FIDEICOMITIDOS*:

Ingresos por Unidad Funcional			2024								2025							
Unidad Funcional	Pisos	Deppto	Junio	Julio	Agosto	septiembre	octubre	noviembre	diciembre	enero	febrero	marzo	abril	mayo	Junio	Julio	agosto	septiembre
1	PB	A	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
2	PB	B	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
3	PB	C	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
4	PB	D	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
5	1º	A	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
6	1º	B	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
7	1º	C	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
8	1º	D	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
9	2º	A	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
10	2º	B	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
11	2º	C	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
12	2º	D	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
13	3º	A	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
14	3º	B	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
15	3º	C	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
16	3º	D	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
17	4º	A	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
21	5º	A	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
22	5º	B	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
23	5º	C	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200	\$2.200
		Total	\$44.000	\$44.000	\$44.000	\$44.000	\$44.000	\$44.000	\$44.000	\$44.000	\$44.000	\$44.000	\$44.000	\$44.000	\$44.000	\$44.000	\$44.000	\$44.000

El complejo de departamentos objeto del presente Fideicomiso ha sido concebido como respuesta a la creciente demanda habitacional generada por la industria energética en la formación de Vaca Muerta. El desarrollo está constituido por dos edificios centrales que se componen de una estructura principal de perfiles de alma llena, paneles exteriores en sistema Steel Framing, aislación térmica, entresijos secos y sistema EIFS con aislación exterior. La estructura de acero fue íntegramente fabricada en planta, para luego ser transportada como piezas, ensamblada y montada en obra, asegurando de este modo eficiencia constructiva y calidad edilicia.

Asimismo, el proyecto incorpora un espacio de cowork equipado con salas de capacitación, salón de usos múltiples y enfermería, lo que permite dotar al emprendimiento de servicios complementarios de valor agregado para los potenciales ocupantes. Su ubicación en el nuevo centro de la localidad de Añelo, provincia de Neuquén, resulta estratégica, toda vez que dicha ciudad constituye el núcleo operativo de Vaca Muerta y se encuentra atravesando un proceso de expansión económica y demográfica derivado de la explotación de los recursos hidrocarbúricos no convencionales.

En cuanto a su potencial valor comercial y de tasación, corresponde señalar que Añelo presenta una marcada insuficiencia de oferta habitacional de calidad, lo que genera una demanda insatisfecha en el segmento de alquileres temporarios destinados a empleados de empresas petroleras, compañías de servicios asociados y contratistas que se desplazan a la región. Ello determina que el producto “Espacio Añelo” se posicione como un desarrollo premium dentro del mercado inmobiliario local, con un alto potencial de valorización y revalorización futura, especialmente en la modalidad de alojamiento corporativo bajo esquemas asimilables a apart-hotel.

En relación con los potenciales subalquilerarios, se destaca que las unidades se orientan principalmente a empresas petroleras con operaciones directas en Vaca Muerta, compañías de servicios vinculadas a la industria energética, proveedores y contratistas que requieran alojamiento temporario para personal técnico y administrativo, así como también a instituciones que puedan requerir espacios de cowork o de capacitación vinculados a la actividad. Conforme lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, los mismos únicamente podrán ser subalquilados por el Comercializador a "Empresas de Solvencia Verificada", definiéndolas como "aquellas personas jurídicas que desarrollen actividades en la industria energética, petrolera y/o en la provisión de bienes o servicios directa o indirectamente vinculados a las mismas, cuya capacidad económica, financiera y patrimonial haya sido previamente evaluada y aceptada por el Fiduciario y el Comercializador, conforme a los criterios, procedimientos y documentación que estos determinen a su exclusivo criterio, pudiendo exigir en cualquier momento cualquiera de ellos la actualización de dicha información y/o la presentación de garantías adicionales".

Ante la celebración de un contrato de locación con una Empresa de Solvencia Verificada, el Fiduciario deberá publicar un un hecho relevante en los mercados en los cuales se encuentren listados los Valores Fiduciarios y mediante la AIF.

Se informa que las unidades funcionales señaladas en el inciso (i) de la presente sección serán escrituradas, en favor del Fiduciario en su exclusivo carácter de fiduciario del presente Fideicomiso, en conjunto con aquellas correspondientes a desarrollos inmobiliarios adicionales administrador por el Comercializador, no relacionados al presente Fideicomiso. Dicha gestión será coordinada por el Comercializador en conjunto con el Fiduciario, y se estima se realizará dentro del plazo de los 3 (tres) años inmediatamente posteriores a la constitución del Fideicomiso.

**PROCEDIMIENTO DE ADQUISICIÓN DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS.
MODELO DE OFERTA IRREVOCABLE DE VENTA.¹**

Buenos Aires, 4 de diciembre 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 Venta 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 Venta, de conformidad a los términos y condiciones estipulados en el **ANEXO A** adjunto a la presente.

La presente oferta será irrevocable hasta el día 15 de diciembre de 2025 y se considerará aceptada únicamente si antes del día 15 de diciembre 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.

Sin otro particular, saludamos a Uds. muy atentamente.

Por Lucas Matías Salvatore

[FIRMA Y FACULTADES SUFICIENTES CERTIFICADAS POR ESCRIBANO PÚBLICO]

¹ **Nota a CNV:** Una vez obtenida la autorización de Oferta Pública con condicionamientos, se presentarán las Ofertas Irrevocable de Venta firmadas por cada uno de los Fiduciantes en oportunidad del levantamiento de condicionamientos y se procederá a rectificar el presente párrafo.

ANEXO A

TÉRMINOS Y CONDICIONES

Entre:

(i) **Lucas Matías Salvatore**, DNI: 28.041.971, CUIT: 20-28041971-1, nacionalidad argentina, con domicilio en Perito Moreno 498, Barrio San Lucas Village, Escobar, Provincia de Buenos Aires, fecha de nacimiento: 13/02/1980, empresario (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 3° Oficina 8° de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante, la “**COMPRADORA**”) en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso Financiero “Espacio Añelo” (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 vender determinadas participaciones de su titularidad en el Fideicomiso Privado “RS Añelo” (en adelante, el “**FIDEICOMISO PRIVADO**”), las cuales dan derecho a la eventual propiedad de las siguientes Unidades Funcionales (en adelante, las “**PARTICIPACIONES**”):

Unidad Funcional	Pisos	Depto
6	1°	B
7	1°	C
8	1°	D
9	2°	A
10	2°	B
11	2°	C
12	2°	D
21	5°	A
22	5°	B
23	5°	C

(ii) La **COMPRADORA** 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 hasta VN US\$ 4.961.000 (Dólares Estadounidenses Cuatro Millones Novecientos Sesenta y Un Mil), 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 2.320.000 (Dólares Estadounidenses Dos Millones Trescientos Veinte Mil), 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 los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN por un monto de equivalente a USD 2.500.000 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 los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN en los términos del artículo 3.1 precedente) 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 1000 (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 1000 (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, 4 de diciembre 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 Venta 2/2025

De nuestra consideración:

Tenemos el agrado de dirigimos a Uds. a fin de someter a su consideración la celebración de una Oferta Irrevocable de Venta, de conformidad a los términos y condiciones estipulados en el **ANEXO A** adjunto a la presente.

La presente oferta será irrevocable hasta el día 15 de diciembre de 2025 y se considerará aceptada únicamente si antes del día 15 de diciembre 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.

Sin otro particular, saludamos a Uds. muy atentamente.

Por Diego Martín Salvatore

[FIRMA Y FACULTADES SUFICIENTES CERTIFICADAS POR ESCRIBANO PÚBLICO]

ANEXO A

TÉRMINOS Y CONDICIONES

Entre:

(i) **Diego Martín Salvatore**, DNI: 23.859.982, CUIT: 20-23859982-3, nacionalidad argentina, con domicilio en Perito Moreno 498, Barrio San Lucas Village, Escobar, Provincia de Buenos Aires, fecha de nacimiento: 29/06/1974, empresario (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 3° Oficina 8° de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante, la “**COMPRADORA**”) en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso Financiero “Espacio Añelo” (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 vender determinadas participaciones de su titularidad en el Fideicomiso Privado “RS Añelo” (en adelante, el “**FIDEICOMISO PRIVADO**”), las cuales dan derecho a la eventual propiedad de las siguientes Unidades Funcionales (en adelante, las “**PARTICIPACIONES**”):

Unidad Funcional	Pisos	Depto
3	PB	C
4	PB	D
5	1°	A
13	3°	A
14	3°	B
15	3°	C
16	3°	D
17	4°	A
1	PB	A
2	PB	B

(ii) La **COMPRADORA** 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 hasta VN US\$ 4.961.000 (Dólares Estadounidenses Cuatro Millones Novecientos Sesenta y Un Mil), 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 2.320.000 (Dólares Estadounidenses Dos Millones Trescientos Veinte Mil), 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 los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN por un monto de equivalente a USD 2.500.000 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 los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN en los términos del artículo 3.1 precedente) 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 1000 (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 1000 (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.

FLUJO DE FONDOS TEÓRICO

Sin perjuicio de los Escenarios que se exponen a continuación, se hace saber al público inversor que el Fideicomiso tiene un plazo de vigencia estipulado de 30 años, un periodo considerablemente extenso durante el cual el contexto económico, político, legal, jurídico, social y/o de mercado puede experimentar cambios significativos e impredecibles. La naturaleza a largo plazo de esta inversión expone a los Beneficiarios a una serie de incertidumbres que podrían afectar, tanto positiva como negativamente, el rendimiento de su inversión. Por lo tanto, se deja expresa constancia de que los Escenarios expuestos a continuación podrán no reflejar con exactitud los flujos de fondos efectivos del Fideicomiso hasta su liquidación, y se sugiere que se analice la sección de “Consideraciones de Riesgo para la Inversión” del presente Prospecto.

Escenario Base

A los fines de la proyección del Flujo de Fondos del Escenario Base del Proyecto, se han establecido los siguientes supuestos: (i) el precio de venta de las unidades funcionales será igual al valor de adquisición; (ii) se considera la adjudicación total de los Certificados de Participación, por un monto equivalente a US\$ 4.961.000 (Dólares Estadounidenses Cuatro Millones Novecientos Sesenta y Un Mil); (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 360, contando desde el inicio del proyecto; (iv) los saldos disponibles hasta su efectiva liquidación serán objeto de reinversión, devengando un rendimiento del 0,35% mensual; (v) se ha supuesto que el alquiler de cada una de las 20 unidades funcionales se mantendrá constante durante los 30 años de duración del proyecto en un valor de USD 2.400 mensuales por unidad. Como resultado de tales supuestos la TIR anual estimada para el inversor es del 10.88%.

FLUJO DE FONDOS MENSUAL ESPACIO AÑELO																	
Detalle Proyecto																	
Monto	USD 4.640.000																
Inflación																	
Inflación USA promedio a/a nov04-nov24	2,80%																
Inflación USA promedio m/m nov04-nov24	0,23%																
Detalle Proyecto Inversión																	
Valor Inmueble	USD 4.640.000																
Fee Colocación	USD 98.663	2%															
Fondo Liquidez	USD 147.995	3,00%															
Calificación de Riesgo	USD 0																
Gastos estructuración Fideicomiso	USD 4.000																
Fee CNV	USD 2.467	0,05%															
Imp Deb/Cred adq inmueble	USD 27.840																
Fondo Gastos	USD 40.035																
Monto Valor Total	USD 4.961.000																
Ingresos																	
Alquiler UF	USD 2.400																
Cantidad UF	20																
Valor UF	USD 232.000																
Costos																	
Estructuración	USD 4.000																
Fiduciario	USD 3.500																
Gastos Bancarios	USD 15																
Salida	1,00%																
Contabilidad-Adm-TX	USD 400																
Auditoria EECC	USD 500																
IIBB año 1	4,00%																
IIBB año 2+	4,00%																
Fee de colocación	2,00%																
Fee CNV	0,05%																
Fondo Liquidez	3,00%																
Impuesto Débito-Crédito	0,60%																
Costo escrituración y otros	0,00%																
Renta mensual excedentes	0,350%																
Flujo de caja FF IDERO																	
	Años	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Origenes de fondos																	
Suscripción de CP		4961000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Reintegro Fondo de Liquidez y Reserva		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Rentabilidad inversión excedentes		484	549	573	597	623	649	677	706	736	768	801	835	871	908	947	
Alquiler Neto de Operación		576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	
Venta de departamentos		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total de Ingresos		5537483	576549	576573	576597	576623	576649	576677	576706	576736	576768	576801	576835	576871	576908	576947	
Aplicaciones de fondos																	
Adquisición UF		4640000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Constitución Fondo de Liquidez y Reserva		188030	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fee de colocación		98663	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Gastos estructuración		4000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fee CNV		2467	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Honorarios Fiduciarios		18000	30840	44385	45628	46905	48219	49569	50957	52383	53850	55358	56908	58501	60139	61823	
Honorarios Contables		4800	4934	5073	5215	5361	5511	5665	5824	5987	6154	6327	6504	6686	6873	7066	
Auditoria EECC		2000	2056	2114	2173	2234	2296	2360	2427	2494	2564	2636	2710	2786	2864	2944	
Gastos Bancarios		180	185	190	196	201	207	212	218	225	231	237	244	251	258	265	
Impuesto Débito-Crédito		62974	3687	3770	3779	3788	3797	3807	3817	3827	3837	3848	3859	3871	3882	3894	
Fee liquidación Fiduciario		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
IIBB		23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040	
Total de Egresos Operativos		5044153	64743	78571	80029	81528	83069	84654	86282	87956	89677	91446	93265	95134	97056	99032	
Pago de rendimientos de certificados de participación		480506	511257	497429	495971	494472	492931	491346	489718	488044	486323	484554	482735	480866	478944	476968	
Saldo Disponible Inversión + CF		12.824	549	573	597	623	649	677	706	736	768	801	835	871	908	947	
Saldos disponibles		12.824	13.373	13.946	14.543	15.166	15.815	16.492	17.198	17.935	18.703	19.503	20.339	21.209	22.118	23.065	
Fondo de Liquidez y Reserva		188030	196081	204477	213232	222362	231883	241812	252166	262968	274223	285964	298209	310977	324293	338178	
Rentabilidad inversión excedentes		484	549	573	597	623	649	677	706	736	768	801	835	871	908	947	
Flujo de fondos Inversor		-4.961.000	480.506	511.257	497.429	495.971	494.472	492.931	491.346	489.718	488.044	486.323	484.554	482.735	480.866	478.944	476.968

Flujo de caja FF IDERO	Años	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Origenes de fondos																	
Suscripción de CP		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reintegro Fondo de Liquidez y Reserva		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	659121
Rentabilidad Inversión excedentes		947	988	1030	1074	1120	1168	1218	1270	1324	1381	1440	1502	1566	1633	1703	1625
Alquiler Neto de Operación		576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000
Venta de departamentos		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10712436
Total de Ingresos		576947	576988	577030	577074	577120	577168	577218	577270	577324	577381	577440	577502	577566	577633	577703	11949182
Aplicaciones de fondos																	
Adquisición UF		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Constitución Fondo de Liquidez y Reserva		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fee de colocación		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos estructuración		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fee CNV		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honorarios Fiduciarios		61823	63554	65334	67163	69044	70977	72964	75008	77108	79267	81486	83768	86113	88524	91003	93551
Honorarios Contables		7066	7263	7467	7676	7891	8112	8339	8572	8812	9059	9313	9573	9842	10117	10400	10692
Auditoría EECC		2944	3026	3111	3198	3288	3380	3474	3572	3672	3775	3880	3989	4101	4215	4333	4455
Gastos Bancarios		265	272	280	288	296	304	313	321	330	340	349	359	369	379	390	401
Impuesto Débito-Crédito		3894	3907	3919	3932	3946	3960	3974	3988	4003	4019	4035	4051	4068	4085	4103	72350
Fee liquidación Fiduciario		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	107124
IBB		23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040	477902
Total de Egresos Operativos		99032	101063	103151	105298	107504	109773	112104	114501	116966	119499	122103	124780	127532	130362	133270	766475
Pago de rendimientos de certificados de participación		476968	474937	472849	470702	468496	466227	463896	461499	459034	456501	453897	451220	448468	445638	442730	11181081
Saldo Disponible Inversión + CF		947	988	1.030	1.074	1.120	1.168	1.218	1.270	1.324	1.381	1.440	1.502	1.566	1.633	1.703	1.625
Saldos disponibles		33.065	24.052	25.082	26.156	27.276	28.444	29.662	30.932	32.256	33.637	35.078	36.580	38.146	39.779	41.482	43.108
Fondo de Liquidez y Reserva		338.178	352.659	367.759	383.505	399.926	417.050	434.908	453.530	472.949	493.200	514.317	536.339	559.304	583.253	608.226	634.269
Rentabilidad Inversión excedentes		947	988	1030	1074	1120	1168	1218	1270	1324	1381	1440	1502	1566	1633	1703	1625
Flujo de fondos Inversor		-4.961.000	476.968	474.937	472.849	470.702	468.496	466.227	463.896	461.499	459.034	456.501	453.897	451.220	448.468	445.638	442.730

Escenario Optimista

A los fines de la proyección del Flujo de Fondos del Escenario Optimista del Proyecto, se han establecido los siguientes supuestos: (i) el precio de venta de las unidades funcionales será igual al valor de adquisición; (ii) se considera la adjudicación total de los Certificados de Participación, por un monto equivalente a US\$ 4.961.000 (Dólares Estadounidenses Cuatro Millones Novecientos Sesenta y Un Mil); (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 360, contando desde el inicio del proyecto; (iv) los saldos disponibles hasta su efectiva liquidación serán objeto de reinversión, devengando un rendimiento del 0,35% mensual; (v) se ha supuesto que el impuesto al débito y crédito bancario dejará de aplicarse a partir del mes 4, 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 previsto que en el mes 90 (equivalente a 9 años desde el inicio del contrato firmado en marzo de 2024) se producirá una vacancia total en los alquileres, la cual se extenderá hasta el mes 90 inclusive y a partir del mes 91, el valor del alquiler de cada unidad funcional se incrementará en un 10% respecto del valor considerado en el escenario base. Como resultado de tales supuestos la TIR anual estimada para el inversor es del 11,39%.

FLUJO DE FONDOS MENSUAL ESPACIO AÑELO			
Detalle Proyecto			
Monto	USD 4.640.000		
Ingresos			
Alquiler UF	USD 2.400		Mensual
Cantidad UF	20		Mensual
Valor UF	USD 232.000		
Inflación			
Inflación USA promedio a/a nov04-nov24	2,80%		
Inflación USA promedio m/m nov04-nov24	0,23%		
Detalle Proyecto Inversión			
Valor Inmueble	USD 4.640.000		
Fee Colocación	USD 98.663		
Fondo Liquidez	USD 147.995	3,00%	
Calificación de Riesgo	USD 0		
Gastos estructuración Fideicomiso	USD 4.000		
Fee CNV	USD 2.467	0,05%	
Imp Deb/Cred adq inmueble	USD 27.840		
Fondo Gastos	USD 40.035		
Monto Valor Total	USD 4.961.000		
Costos			
Estructuración	USD 4.000		Inversor
Fiduciario	USD 3.500		Mensual
Gastos Bancarios	USD 15		Mensual
Salida	1,00%		Al final
Contabilidad-Adm-TX	USD 400		Mensual
Auditoría EECC	USD 500		Trimestral
IBB año 1	4,00%		Mensual
IBB año 2+	4,00%		
Fee de colocación	2,00%		Inversor
Fee CNV	0,05%		Inversor
Fondo Liquidez	3,00%		Inversor
Impuesto Débito-Crédito	0,60%		
Costo escrituración y otros	0,00%		
Renta mensual excedentes	0,350%		

Flujo de caja FF IDERO	Años	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Orígenes de fondos																
Suscripción de CP		4961000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reintegro Fondo de Liquidez y Reserva		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentabilidad Inversión Excedentes		484	549	573	597	623	649	677	706	736	768	801	835	871	908	947
Alquiler Neto de Operación		576000	576000	576000	576000	576000	576000	576000	556800	633600	633600	633600	633600	633600	633600	633600
Venta de departamentos		0	0	0	0	0	0	0	48000	0	0	0	0	0	0	0
Total de Ingresos		5337483	576549	576573	576597	576623	576649	576677	605393	634102	634124	634146	634169	634194	634219	634246
Aplicaciones de fondos																
Adquisición UF		4640000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Constitución Fondo de Liquidez y Reserva		188030	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fee de colocación		98663	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos estructuración		4000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fee CNV		2467	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honorarios Fiduciarios		18000	30840	44385	45628	46905	48219	49569	50957	52383	53850	55358	56908	58501	60139	61823
Honorarios Contables		4800	4934	5073	5215	5361	5511	5665	5824	5987	6154	6327	6504	6686	6873	7066
Auditoría ECCC		2000	2056	2114	2173	2234	2296	2360	2427	2494	2564	2636	2710	2786	2864	2944
Gastos Bancarios		189	185	190	196	201	207	212	218	225	231	237	244	251	258	265
Impuesto Débito-Crédito		60267	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fee Liquidación Fiduciario		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IBB		23040	23040	23040	23040	23040	23040	23040	22272	25344	25344	25344	25344	25344	25344	25344
Total de Egresos Operativos		5041447	61055	74801	76251	77740	79272	80847	81697	86433	88144	89902	91710	93568	95478	97442
Pago de rendimientos de certificados de participación		483213	514945	501199	499749	498260	496728	495153	480459	547167	545456	543698	541890	540032	538122	536158
Saldo Disponible Inversión + CF		12.824	549	573	597	623	649	677	43.236	502	524	546	569	594	619	646
Saldos disponibles		12.824	13.373	13.946	14.543	15.166	15.815	16.492	59.728	60.230	60.754	61.300	61.870	62.464	63.083	63.729
Fondo de Liquidez y Reserva		188.030	196.081	204.477	213.232	222.362	231.883	241.812	252.166	262.963	274.223	285.964	298.209	310.977	324.293	338.178
Rentabilidad Inversión Excedentes		484	549	573	597	623	649	677	706	736	768	801	835	871	908	947
Flujo de fondos Inversor		-4.961.000	483.213	514.945	501.199	499.749	498.260	496.728	495.153	480.459	547.167	545.456	543.698	541.890	540.032	538.122

Flujo de caja FF IDERO	Años	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Orígenes de fondos																
Suscripción de CP		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reintegro Fondo de Liquidez y Reserva		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentabilidad Inversión Excedentes		673	702	732	764	796	831	866	903	942	982	1024	1068	1114	1162	1210
Alquiler Neto de Operación		633600	633600	633600	633600	633600	633600	633600	633600	633600	633600	633600	633600	633600	633600	633600
Venta de departamentos		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de Ingresos		634273	634302	634332	634364	634396	634431	634466	634503	634542	634582	634624	634668	634714	634762	1200625
Aplicaciones de fondos																
Adquisición UF		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Constitución Fondo de Liquidez y Reserva		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fee de colocación		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos estructuración		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fee CNV		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honorarios Fiduciarios		63554	65334	67163	69044	70977	72964	75008	77108	79267	81486	83768	86113	88524	91003	93551
Honorarios Contables		7263	7467	7676	7891	8112	8339	8572	8812	9059	9313	9573	9842	10117	10400	10692
Auditoría ECCC		3026	3111	3198	3288	3380	3474	3572	3672	3775	3880	3989	4101	4215	4333	4455
Gastos Bancarios		272	280	288	296	304	313	321	330	340	349	359	369	379	390	401
Impuesto Débito-Crédito		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fee Liquidación Fiduciario		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IBB		25344	25344	25344	25344	25344	25344	25344	25344	25344	25344	25344	25344	25344	25344	25344
Total de Egresos Operativos		99461	101536	103669	105862	108117	110434	112817	115266	117784	120372	123033	125769	128580	131471	696429
Pago de rendimientos de certificados de participación		534139	532064	529931	527738	525483	523166	520783	518334	515816	513228	510567	507831	505020	502129	11308727
Saldo Disponible Inversión + CF		673	702	732	764	796	831	866	903	942	982	1.024	1.068	1.114	1.162	1.208
Saldos disponibles		64.402	65.105	65.837	66.601	67.397	68.228	69.094	69.997	70.939	71.921	72.945	74.013	75.127	76.289	77.397
Fondo de Liquidez y Reserva		352.659	367.759	383.505	399.926	417.050	434.908	453.530	472.949	493.200	514.317	536.339	559.304	583.253	608.226	634.269
Rentabilidad Inversión Excedentes		988	1030	1074	1120	1168	1218	1270	1324	1381	1440	1502	1566	1633	1703	1625
Flujo de fondos Inversor		-4.961.000	534.139	532.064	529.931	527.738	525.483	523.166	520.783	518.334	515.816	513.228	510.567	507.831	505.020	502.129

Escenario Pesimista

A los fines de la proyección del Flujo de Fondos del Escenario Pesimista del Proyecto, se han establecido los siguientes supuestos: (i) el precio de venta de las unidades funcionales será igual al valor de adquisición; (ii) se considera la adjudicación total de los Certificados de Participación, por un monto equivalente a US\$ 4.961.000 (Dólares Estadounidenses Cuatro Millones Novecientos Sesenta y Un Mil); (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 360, contando desde el inicio del proyecto; (iv) los saldos disponibles hasta su efectiva liquidación serán objeto de reinversión, devengando un rendimiento del 0,35% mensual; (v) se ha previsto que entre los meses 60 y 63 (inclusive) se producirá una vacancia total en los alquileres y a partir del mes 64, el valor del alquiler de cada unidad funcional se reducirá en un 10% respecto del valor considerado en el escenario base y la tasa de ocupación de las unidades funcionales será de un 50%. Como resultado de tales supuestos la TIR anual estimada para el inversor es del 7,01%.

FLUJO DE FONDOS MENSUAL ESPACIO AÑELO

Detalle Proyecto

Monto USD 4.640.000

Ingresos

Alquiler UF USD 2.400 Mensual
 Cantidad UF 20 Mensual
 Valor UF USD 232.000

Inflación

Inflación USA promedio a/a nov04-nov24 2,80%
 Inflación USA promedio m/m nov04-nov24 0,23%

Costos

Estructuración USD 4.000 Inversor
 Fiduciario USD 3.500 Mensual
 Gastos Bancarios USD 15 Mensual
 Salida 1,00% Al final
 Contabilidad-Adm-TX USD 400 Mensual
 Auditoria EEECC USD 500 Trimestral
 IIBB año 1 4,00% Mensual
 IIBB año 2+ 4,00% Mensual
 Fee de colocación 2,00% Inversor
 Fee CNV 0,05% Inversor
 Fondo Liquidez 3,00% Inversor
 Impuesto Débito-Crédito 0,60%
 Costo escrituración y otros 0,00%
 Renta mensual excedentes 0,350%

Detalle Proyecto

Inversión
 Valor Inmueble USD 4.640.000
 Fee Colocación USD 98.663 2%
 Fondo Liquidez USD 147.995 3,00%
 Calificación de Riesgo USD 0
 Gastos estructuración Fideicomiso USD 4.000
 Fee CNV USD 2.467 0,05%
 Imp Deb/Cred adq inmueble USD 27.840
 Fondo Gastos USD 40.035
 Monto Valor Total USD 4.961.000

Flujo de caja FF IDERO	Años	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Origenes de fondos																
Suscripción de CP		4961000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reintegro Fondo de Liquidez y Reserva		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentabilidad Inversión excedentes		484	549	573	597	623	149	50	52	55	57	59	62	64	67	70
Alquiler Neto de Operación		576000	576000	576000	576000	576000	194400	259200	259200	259200	259200	259200	259200	259200	259200	259200
Venta de departamentos		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de Ingresos		5537483	576549	576573	576597	576623	194549	259250	259252	259255	259257	259259	259262	259264	259267	259270
Aplicaciones de fondos																
Adquisición UF		4640000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Constitución Fondo de Liquidez y Reserva		188030	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fee de colocación		98663	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos estructuración		4000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fee CNV		2467	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honorarios Fiduciarios		18000	30840	44385	45628	46905	48219	49569	50957	52383	53850	55358	56908	58501	60139	61823
Honorarios Contables		4800	4934	5073	5215	5361	5511	5665	5824	5987	6154	6327	6504	6686	6873	7066
Auditoría EEECC		2000	2056	2114	2173	2234	2296	2360	2427	2494	2564	2636	2710	2786	2864	2944
Gastos Bancarios		180	185	190	196	201	207	212	218	225	231	237	244	251	258	265
Impuesto Débito-Crédito		62974	3687	3770	3779	3788	1505	1502	1912	1922	1932	1943	1954	1965	1976	1988
Fee liquidación Fiduciario		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IIBB		23040	23040	23040	23040	23040	7776	10368	10368	10368	10368	10368	10368	10368	10368	10368
Total de Egresos Operativos		5044153	64743	78571	80029	81528	65513	70077	71705	73379	75100	76869	78687	80557	82479	84454
Pago de rendimientos de certificados de participación		480506	511257	497429	495971	484472	143030	189123	187495	185821	184100	182331	180513	178643	176721	174746
Saldo Disponible Inversión + CF		12.824	549	573	597	623	-13.995	50	52	55	57	59	62	64	67	70
Saldos disponibles		12.824	13.373	13.946	14.543	15.166	0	50	102	157	214	273	335	399	467	537
Fondo de Liquidez y Reserva		188.030	196.081	204.477	213.232	222.362	231.883	241.812	252.166	262.963	274.223	285.964	298.209	310.977	324.293	338.178
Rentabilidad Inversión excedentes		484	549	573	597	623	649	677	706	736	768	801	835	871	908	947
Flujo de fondos Inversor		-4.961.000	480.506	511.257	497.429	495.971	494.472	143.030	189.123	187.495	185.821	184.100	182.331	180.513	178.643	176.721

Flujo de caja FF IDERO	Años	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Origenes de fondos																
Suscripción de CP		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reintegro Fondo de Liquidez y Reserva		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentabilidad Inversión excedentes		73	76	80	83	86	90	94	98	102	107	111	116	121	126	130
Alquiler Neto de Operación		259200	259200	259200	259200	259200	259200	259200	259200	259200	259200	259200	259200	259200	259200	259200
Venta de departamentos		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de Ingresos		259273	259276	259280	259283	259286	259290	259294	259298	259302	259307	259311	259316	259321	259326	11634000
Aplicaciones de fondos																
Adquisición UF		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Constitución Fondo de Liquidez y Reserva		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fee de colocación		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos estructuración		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fee CNV		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honorarios Fiduciarios		63554	65334	67163	69044	70977	72964	75008	77108	79267	81486	83768	86113	88524	91003	93551
Honorarios Contables		7263	7467	7676	7891	8112	8339	8572	8812	9059	9313	9573	9842	10117	10400	10692
Auditoría EEECC		3026	3111	3198	3288	3380	3474	3572	3672	3775	3880	3989	4101	4215	4333	4455
Gastos Bancarios		272	280	288	296	304	313	321	330	340	349	359	369	379	390	401
Impuesto Débito-Crédito		2000	2013	2026	2039	2052	2066	2081	2095	2110	2126	2142	2158	2175	2193	20459
Fee liquidación Fiduciario		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IIBB		10368	10368	10368	10368	10368	10368	10368	10368	10368	10368	10368	10368	10368	10368	4453536
Total de Egresos Operativos		86485	88573	90719	92925	95193	97525	99922	102386	104919	107522	110199	112951	115780	118688	752040
Pago de rendimientos de certificados de participación		172715	170627	168481	166275	164007	161675	159278	156814	154281	151678	149001	146249	143420	140512	10881919
Saldo Disponible Inversión + CF		73	76	80	83	86	90	94	98	102	107	111	116	121	126	130
Saldos disponibles		610	686	766	849	935	1.025	1.119	1.217	1.320	1.426	1.538	1.654	1.775	1.901	2.031
Fondo de Liquidez y Reserva		352.659	367.759	383.505	399.926	417.050	434.908	453.530	472.949	493.200	514.317	536.339	559.304	583.253	608.226	634.269
Rentabilidad Inversión excedentes		988	1030	1074	1120	1168	1218	1270	1324	1381	1440	1502	1566	1633	1703	1625
Flujo de fondos Inversor		-4.961.000	172.715	170.627	168.481	166.275	164.007	161.675	159.278	156.814	154.281	151.678	149.001	146.249	143.420	10.881.919

Se informa al público inversor que –de cumplirse las condiciones previstas para el presente Escenario- el Fideicomiso tendrá durante los meses de junio, julio y agosto de 2031 un flujo de fondos negativo, el cual será cubierto por el Fondo de Reserva (y, de corresponder y ser necesario, por el Fondo de Liquidez). La recomposición de dichos Fondos ocasionará una disminución parcial de las utilidades a percibir por los Beneficiarios en los meses subsiguientes de vigencia del Fideicomiso. Se acompaña a continuación la parte pertinente del flujo mensual del Fideicomiso, correspondiente a los referidos meses y a los tres (3) meses posteriores.

Flujo de caja FF IDERO	Meses	61	62	63	64	65	66
Origenes de fondos							
Suscripción de CP							
Reintegro Fondo de Liquidez y Reserva							
Rentabilidad inversion excedentes		53	37	22	4	4	4
Alquiler Neto de Operación		0	0	0	21.600	21.600	21.600
Venta de departamentos							
Total de Ingresos		53	37	22	21.604	21.604	21.604
Aplicaciones de fondos							
Adquisición UF							
Constitución Fondo de Liquidez y Reserva							
Fee de colocación							
Gastos estructuración							
Fee CNV							
Honorarios Fiduciarios		4.018	4.018	4.018	4.018	4.018	4.018
Honorarios Contables		459	459	459	459	459	459
Auditoría EECC		0	0	574	0	0	574
Gastos Bancarios		17	17	17	17	17	17
Impuesto Débito-Crédito		27	27	31	157	157	160
Fee liquidación Fiduciario							
IIBB		0	0	0	864	864	864
Total de Egresos Operativos		4.522	4.522	5.099	5.515	5.515	6.093
Pago de rendimientos de certificados de participación		0	0	0	16.085	16.085	15.507
Saldo Disponible Inversion + CF		-4.469	-4.484	-5.077	4	4	4
Saldos disponibles		10.697	6.212	1.135	1.139	1.143	1.147
Fondo de Liquidez y Reserva		231.883	232.695	234.644	235.465	236.289	237.116
Rentabilidad inversion excedentes		53	37	22	4	4	4
Flujo de fondos Inversor		-4.961.000	0	0	0	16.085	15.507

Se deja expresa constancia de que el presente Flujo de Fondos ha sido confeccionado exclusivamente sobre la base de los supuestos indicados precedentemente, cuya modificación, alteración o incumplimiento podrá generar resultados distintos a los aquí proyectados, sin que ello implique responsabilidad alguna de la Sociedad Emisora ni constituya garantía de rendimiento futuro.

CRONOGRAMA DE PAGOS DE SERVICIOS

Se aclara que las “Rentas” expuestas corresponden a los ingresos del Fideicomiso, siendo las mismas posteriormente distribuidas a la totalidad de los Beneficiarios conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

Cronograma Mensual	Renta US\$		
	Escenario Base	Escenario Optimista	Escenario Pesimista
1/7/2026	43.865	43.865	43.865
1/8/2026	43.362	43.362	43.362
1/9/2026	43.865	44.165	43.865
1/10/2026	43.865	44.165	43.865
1/11/2026	43.362	43.665	43.362
1/12/2026	43.865	44.165	43.865
1/1/2027	43.865	44.165	43.865
1/2/2027	43.362	43.665	43.362
1/3/2027	43.865	44.165	43.865
1/4/2027	43.865	44.165	43.865
1/5/2027	43.362	43.665	43.362
1/6/2027	43.811	44.111	43.811
1/7/2027	43.811	44.111	43.811
1/8/2027	43.294	43.597	43.294
1/9/2027	43.811	44.111	43.811
1/10/2027	43.811	44.111	43.811
1/11/2027	43.294	43.597	43.294
1/12/2027	41.743	42.055	41.743
1/1/2028	41.743	42.055	41.743
1/2/2028	41.226	41.541	41.226
1/3/2028	41.743	42.055	41.743
1/4/2028	41.743	42.055	41.743
1/5/2028	41.226	41.541	41.226
1/6/2028	41.630	41.943	41.630
1/7/2028	41.630	41.943	41.630
1/8/2028	41.098	41.414	41.098
1/9/2028	41.630	41.943	41.630
1/10/2028	41.630	41.943	41.630
1/11/2028	41.098	41.414	41.098
1/12/2028	41.630	41.943	41.630
1/1/2029	41.630	41.943	41.630
1/2/2029	41.098	41.414	41.098
1/3/2029	41.630	41.943	41.630
1/4/2029	41.630	41.943	41.630
1/5/2029	41.098	41.414	41.098
1/6/2029	41.513	41.827	41.513
1/7/2029	41.513	41.827	41.513
1/8/2029	40.967	41.284	40.967
1/9/2029	41.513	41.827	41.513
1/10/2029	41.513	41.827	41.513
1/11/2029	40.967	41.284	40.967
1/12/2029	41.513	41.827	41.513
1/1/2030	41.513	41.827	41.513

1/2/2030	40.967	41.284	40.967
1/3/2030	41.513	41.827	41.513
1/4/2030	41.513	41.827	41.513
1/5/2030	40.967	41.284	40.967
1/6/2030	41.393	41.708	41.393
1/7/2030	41.393	41.708	41.393
1/8/2030	40.831	41.149	40.831
1/9/2030	41.393	41.708	41.393
1/10/2030	41.393	41.708	41.393
1/11/2030	40.831	41.149	40.831
1/12/2030	41.393	41.708	41.393
1/1/2031	41.393	41.708	41.393
1/2/2031	40.831	41.149	40.831
1/3/2031	41.393	41.708	41.393
1/4/2031	41.393	41.708	41.393
1/5/2031	40.831	41.149	40.831
1/6/2031	41.270	41.585	0 (*)
1/7/2031	41.270	41.585	0 (*)
1/8/2031	40.693	41.011	0 (*)
1/9/2031	41.270	41.585	16.085
1/10/2031	41.270	41.585	16.085
1/11/2031	40.693	41.011	15.507
1/12/2031	41.270	41.585	16.085
1/1/2032	41.270	41.585	16.085
1/2/2032	40.693	41.011	15.507
1/3/2032	41.270	41.585	16.085
1/4/2032	41.270	41.585	16.085
1/5/2032	40.693	41.011	15.507
1/6/2032	41.143	41.459	15.958
1/7/2032	41.143	41.459	15.958
1/8/2032	40.550	40.869	15.364
1/9/2032	41.143	41.459	15.958
1/10/2032	41.143	41.459	15.958
1/11/2032	40.550	40.869	15.364
1/12/2032	41.143	41.459	15.958
1/1/2033	41.143	41.459	15.958
1/2/2033	40.550	40.869	15.364
1/3/2033	41.143	41.459	15.958
1/4/2033	41.143	41.459	15.958
1/5/2033	40.550	40.869	15.364
1/6/2033	41.013	41.330	15.828
1/7/2033	41.013	41.330	15.828
1/8/2033	40.403	40.723	15.218
1/9/2033	41.013	41.330	15.828
1/10/2033	41.013	41.330	15.828
1/11/2033	40.403	0	15.218
1/12/2033	41.013	45.938	15.828
1/1/2034	41.013	45.938	15.828
1/2/2034	40.403	45.331	15.218
1/3/2034	41.013	45.938	15.828
1/4/2034	41.013	45.938	15.828

1/5/2034	40.403	45.331	15.218
1/6/2034	40.879	45.805	15.694
1/7/2034	40.879	45.805	15.694
1/8/2034	40.252	45.182	15.067
1/9/2034	40.879	45.805	15.694
1/10/2034	40.879	45.805	15.694
1/11/2034	40.252	45.182	15.067
1/12/2034	40.879	45.805	15.694
1/1/2035	40.879	45.805	15.694
1/2/2035	40.252	45.182	15.067
1/3/2035	40.879	45.805	15.694
1/4/2035	40.879	45.805	15.694
1/5/2035	40.252	45.182	15.067
1/6/2035	40.742	45.668	15.557
1/7/2035	40.742	45.668	15.557
1/8/2035	40.097	45.027	14.912
1/9/2035	40.742	45.668	15.557
1/10/2035	40.742	45.668	15.557
1/11/2035	40.097	45.027	14.912
1/12/2035	40.742	45.668	15.557
1/1/2036	40.742	45.668	15.557
1/2/2036	40.097	45.027	14.912
1/3/2036	40.742	45.668	15.557
1/4/2036	40.742	45.668	15.557
1/5/2036	40.097	45.027	14.912
1/6/2036	40.600	45.528	15.415
1/7/2036	40.600	45.528	15.415
1/8/2036	39.938	44.869	14.752
1/9/2036	40.600	45.528	15.415
1/10/2036	40.600	45.528	15.415
1/11/2036	39.938	44.869	14.752
1/12/2036	40.600	45.528	15.415
1/1/2037	40.600	45.528	15.415
1/2/2037	39.938	44.869	14.752
1/3/2037	40.600	45.528	15.415
1/4/2037	40.600	45.528	15.415
1/5/2037	39.937	44.869	14.752
1/6/2037	40.455	45.383	15.270
1/7/2037	40.455	45.383	15.270
1/8/2037	39.774	44.706	14.588
1/9/2037	40.455	45.383	15.270
1/10/2037	40.455	45.383	15.270
1/11/2037	39.774	44.706	14.588
1/12/2037	40.455	45.383	15.270
1/1/2038	40.455	45.383	15.270
1/2/2038	39.774	44.706	14.588
1/3/2038	40.455	45.383	15.270
1/4/2038	40.455	45.383	15.270
1/5/2038	39.774	44.706	14.588
1/6/2038	40.306	45.235	15.120
1/7/2038	40.306	45.235	15.120

1/8/2038	39.605	44.538	14.420
1/9/2038	40.306	45.235	15.120
1/10/2038	40.306	45.235	15.120
1/11/2038	39.605	44.538	14.420
1/12/2038	40.306	45.235	15.120
1/1/2039	40.306	45.235	15.120
1/2/2039	39.605	44.538	14.420
1/3/2039	40.306	45.235	15.120
1/4/2039	40.306	45.235	15.120
1/5/2039	39.605	44.538	14.420
1/6/2039	40.152	45.082	14.967
1/7/2039	40.152	45.082	14.967
1/8/2039	39.432	44.366	14.247
1/9/2039	40.152	45.082	14.967
1/10/2039	40.152	45.082	14.967
1/11/2039	39.432	44.366	14.247
1/12/2039	40.152	45.082	14.967
1/1/2040	40.152	45.082	14.967
1/2/2040	39.432	44.366	14.247
1/3/2040	40.152	45.082	14.967
1/4/2040	40.152	45.082	14.967
1/5/2040	39.432	44.366	14.247
1/6/2040	39.994	44.925	14.809
1/7/2040	39.994	44.925	14.809
1/8/2040	39.254	44.189	14.069
1/9/2040	39.994	44.925	14.809
1/10/2040	39.994	44.925	14.809
1/11/2040	39.254	44.189	14.069
1/12/2040	39.994	44.925	14.809
1/1/2041	39.994	44.925	14.809
1/2/2041	39.254	44.189	14.069
1/3/2041	39.994	44.925	14.809
1/4/2041	39.994	44.925	14.809
1/5/2041	39.254	44.189	14.069
1/6/2041	39.832	44.764	14.647
1/7/2041	39.832	44.764	14.647
1/8/2041	39.071	44.007	13.885
1/9/2041	39.832	44.764	14.647
1/10/2041	39.832	44.764	14.647
1/11/2041	39.071	44.007	13.885
1/12/2041	39.832	44.764	14.647
1/1/2042	39.832	44.764	14.647
1/2/2042	39.071	44.007	13.885
1/3/2042	39.832	44.764	14.647
1/4/2042	39.832	44.764	14.647
1/5/2042	39.071	44.007	13.885
1/6/2042	39.665	44.598	14.480
1/7/2042	39.665	44.598	14.480
1/8/2042	38.882	43.820	13.697
1/9/2042	39.665	44.598	14.480
1/10/2042	39.665	44.598	14.480

1/11/2042	38.882	43.820	13.697
1/12/2042	39.665	44.598	14.480
1/1/2043	39.665	44.598	14.480
1/2/2043	38.882	43.820	13.697
1/3/2043	39.665	44.598	14.480
1/4/2043	39.665	44.598	14.480
1/5/2043	38.882	43.820	13.697
1/6/2043	39.493	44.427	14.308
1/7/2043	39.493	44.427	14.308
1/8/2043	38.689	43.628	13.504
1/9/2043	39.493	44.427	14.308
1/10/2043	39.493	44.427	14.308
1/11/2043	38.689	43.628	13.504
1/12/2043	39.493	44.427	14.308
1/1/2044	39.493	44.427	14.308
1/2/2044	38.689	43.628	13.504
1/3/2044	39.493	44.427	14.308
1/4/2044	39.493	44.427	14.308
1/5/2044	38.689	43.628	13.504
1/6/2044	39.317	44.252	14.132
1/7/2044	39.317	44.252	14.132
1/8/2044	38.490	43.430	13.305
1/9/2044	39.317	44.252	14.132
1/10/2044	39.317	44.252	14.132
1/11/2044	38.490	43.430	13.305
1/12/2044	39.317	44.252	14.132
1/1/2045	39.317	44.252	14.132
1/2/2045	38.490	43.430	13.305
1/3/2045	39.317	44.252	14.132
1/4/2045	39.317	44.252	14.132
1/5/2045	38.490	43.430	13.305
1/6/2045	39.136	44.072	13.951
1/7/2045	39.136	44.072	13.951
1/8/2045	38.286	43.227	13.101
1/9/2045	39.136	44.072	13.951
1/10/2045	39.136	44.072	13.951
1/11/2045	38.286	43.227	13.101
1/12/2045	39.136	44.072	13.951
1/1/2046	39.136	44.072	13.951
1/2/2046	38.286	43.227	13.101
1/3/2046	39.136	44.072	13.951
1/4/2046	39.136	44.072	13.951
1/5/2046	38.286	43.227	13.101
1/6/2046	38.949	43.887	13.764
1/7/2046	38.949	43.887	13.764
1/8/2046	38.075	43.018	12.890
1/9/2046	38.949	43.887	13.764
1/10/2046	38.949	43.887	13.764
1/11/2046	38.075	43.018	12.890
1/12/2046	38.949	43.887	13.764
1/1/2047	38.949	43.887	13.764

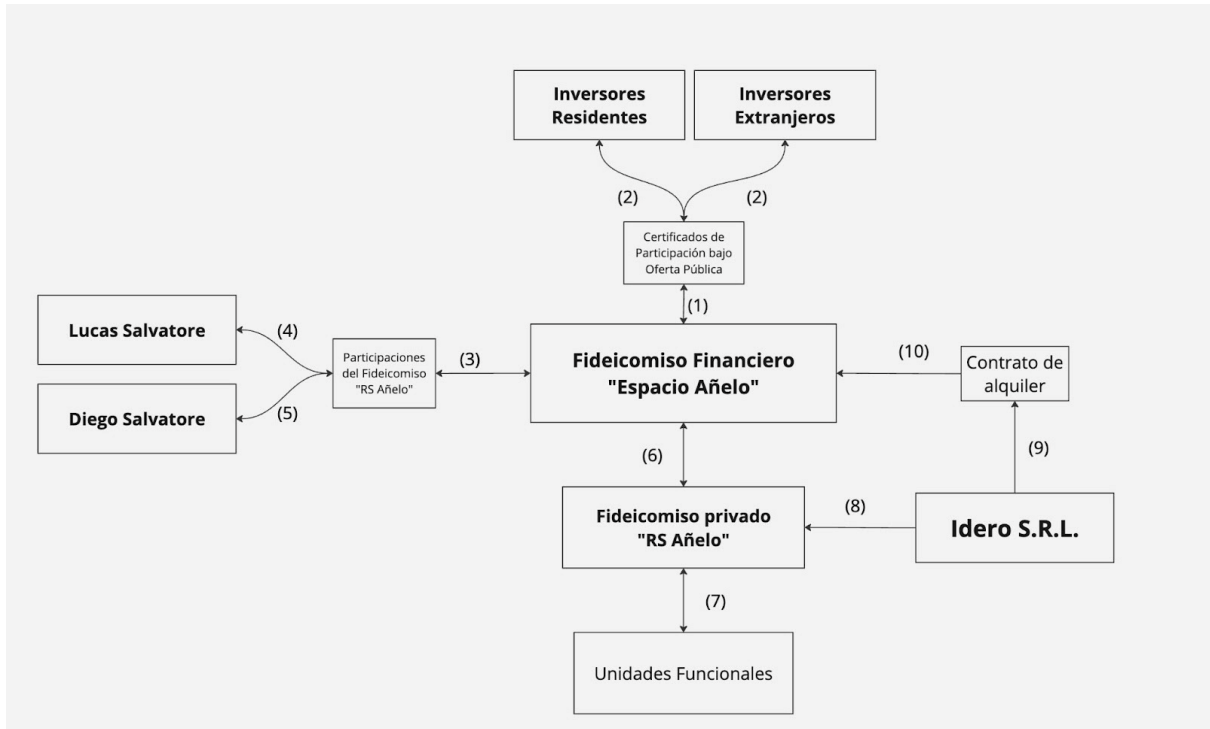
1/2/2047	38.075	43.018	12.890
1/3/2047	38.949	43.887	13.764
1/4/2047	38.949	43.887	13.764
1/5/2047	38.075	43.018	12.890
1/6/2047	38.758	43.696	13.573
1/7/2047	38.758	43.696	13.573
1/8/2047	37.859	42.803	12.674
1/9/2047	38.758	43.696	13.573
1/10/2047	38.758	43.696	13.573
1/11/2047	37.859	42.803	12.674
1/12/2047	38.758	43.696	13.573
1/1/2048	38.758	43.696	13.573
1/2/2048	37.859	42.803	12.674
1/3/2048	38.758	43.696	13.573
1/4/2048	38.758	43.696	13.573
1/5/2048	37.859	42.803	12.674
1/6/2048	38.561	43.500	13.376
1/7/2048	38.561	43.500	13.376
1/8/2048	37.637	42.583	12.452
1/9/2048	38.561	43.500	13.376
1/10/2048	38.561	43.500	13.376
1/11/2048	37.637	42.583	12.452
1/12/2048	38.561	43.500	13.376
1/1/2049	38.561	43.500	13.376
1/2/2049	37.637	42.583	12.452
1/3/2049	38.561	43.500	13.376
1/4/2049	38.561	43.500	13.376
1/5/2049	37.637	42.583	12.452
1/6/2049	38.358	43.299	13.173
1/7/2049	38.358	43.299	13.173
1/8/2049	37.409	42.356	12.224
1/9/2049	38.358	43.299	13.173
1/10/2049	38.358	43.299	13.173
1/11/2049	37.409	42.356	12.224
1/12/2049	38.358	43.299	13.173
1/1/2050	38.358	43.299	13.173
1/2/2050	37.409	42.356	12.224
1/3/2050	38.358	43.299	13.173
1/4/2050	38.358	43.299	13.173
1/5/2050	37.409	42.356	12.224
1/6/2050	38.150	43.092	12.965
1/7/2050	38.150	43.092	12.965
1/8/2050	37.174	42.122	11.989
1/9/2050	38.150	43.092	12.965
1/10/2050	38.150	43.092	12.965
1/11/2050	37.174	42.122	11.989
1/12/2050	38.150	43.092	12.965
1/1/2051	38.150	43.092	12.965
1/2/2051	37.174	42.122	11.989
1/3/2051	38.150	43.092	12.965
1/4/2051	38.150	43.092	12.965

1/5/2051	37.174	42.122	11.989
1/6/2051	37.936	42.880	12.751
1/7/2051	37.936	42.880	12.751
1/8/2051	36.933	41.882	11.748
1/9/2051	37.936	42.880	12.751
1/10/2051	37.936	42.880	12.751
1/11/2051	36.933	41.882	11.748
1/12/2051	37.936	42.880	12.751
1/1/2052	37.936	42.880	12.751
1/2/2052	36.933	41.882	11.748
1/3/2052	37.936	42.880	12.751
1/4/2052	37.936	42.880	12.751
1/5/2052	36.933	41.882	11.748
1/6/2052	37.716	42.661	12.531
1/7/2052	37.716	42.661	12.531
1/8/2052	36.685	41.636	11.500
1/9/2052	37.716	42.661	12.531
1/10/2052	37.716	42.661	12.531
1/11/2052	36.685	41.636	11.500
1/12/2052	37.716	42.661	12.531
1/1/2053	37.716	42.661	12.531
1/2/2053	36.685	41.636	11.500
1/3/2053	37.716	42.661	12.531
1/4/2053	37.716	42.661	12.531
1/5/2053	36.685	41.636	11.500
1/6/2053	37.490	42.436	12.305
1/7/2053	37.490	42.436	12.305
1/8/2053	36.430	41.382	11.245
1/9/2053	37.490	42.436	12.305
1/10/2053	37.490	42.436	12.305
1/11/2053	36.430	41.382	11.245
1/12/2053	37.490	42.436	12.305
1/1/2054	37.490	42.436	12.305
1/2/2054	36.430	41.382	11.245
1/3/2054	37.490	42.436	12.305
1/4/2054	37.490	42.436	12.305
1/5/2054	36.430	41.382	11.245
1/6/2054	37.257	42.205	12.073
1/7/2054	37.257	42.205	12.073
1/8/2054	36.168	41.122	10.983
1/9/2054	37.257	42.205	12.073
1/10/2054	37.257	42.205	12.073
1/11/2054	36.168	41.122	10.983
1/12/2054	37.257	42.205	12.073
1/1/2055	37.257	42.205	12.073
1/2/2055	36.168	41.122	10.983
1/3/2055	37.257	42.205	12.073
1/4/2055	37.257	42.205	12.073
1/5/2055	36.168	41.122	10.983
1/6/2055	37.018	41.968	11.834
1/7/2055	37.018	41.968	11.834

1/8/2055	35.898	40.854	10.713
1/9/2055	37.018	41.968	11.834
1/10/2055	37.018	41.968	11.834
1/11/2055	35.898	40.854	10.713
1/12/2055	37.018	41.968	11.834
1/1/2056	37.018	41.968	11.834
1/2/2056	35.898	40.854	10.713
1/3/2056	37.018	41.968	11.834
1/4/2056	37.018	41.968	11.834
TOTAL	10.777.239	10.850.424	10.755.110

(*) Se informa al público inversor, conforme lo señalado en la descripción del “Escenario Pesimista” incluido en la sección de “*Flujo de Fondos Teórico*” del presente Prospecto, que –de cumplirse las condiciones previstas para dicho Escenario- el Fideicomiso tendrá durante los meses de junio, julio y agosto de 2031 un flujo de fondos negativo, el cual será cubierto por el Fondo de Reserva (y, de corresponder y ser necesario, por el Fondo de Liquidez). La recomposición de dichos Fondos ocasionará una disminución parcial de las utilidades a percibir por los Beneficiarios en los meses subsiguientes de vigencia del Fideicomiso.

ESQUEMA GRÁFICO DEL FIDEICOMISO



(1) El Fideicomiso Financiero "Espacio Añelo" emite Certificados de Participación (CP) los cuales serán colocados mediante subasta en oferta primaria, durante el Período de Colocación a un valor de USD 1 cada uno.

(2) Los inversores (residentes o extranjeros) adquieren los CP en la colocación primaria a un valor de USD 1 cada uno o en el mercado ByMA y en el mercado de A3. 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 mensual de la renta generada por el alquiler de las Unidades Funcionales fideicomitadas, neta de gastos de administración.

b) Distribución de rendimientos por la venta de los Bienes Fideicomitados una vez cumplido el plazo de vigencia del Fideicomiso.

(3) El Fideicomiso Financiero "Espacio Añelo" adquiere a los fiduciantes Lucas Matías Salvatore y Diego Martín Salvatore las posiciones contractuales de fiduciante-beneficiario del Fideicomiso privado RS Añelo a un precio máximo de USD 4.640.000.

(4) Lucas Matías Salvatore vende su posición contractual como fiduciante-beneficiario sobre el Fideicomiso privado RS Añelo al Fideicomiso Financiero "Espacio Añelo" a un precio máximo de USD 2.320.000 (Dólares Estadounidenses Dos Millones Trescientos Veinte Mil). Esta posición representa la tenencia de las 10 Unidades Funcionales identificadas en la sección "Haber del Fideicomiso".

(5) Diego Martín Salvatore vende su posición contractual como fiduciante-beneficiario sobre el Fideicomiso privado RS Añelo al Fideicomiso Financiero "Espacio Añelo" a un precio máximo de USD 2.320.000 (Dólares Estadounidenses Dos Millones Trescientos Veinte Mil). Esta posición representa la tenencia de las 10 Unidades Funcionales identificadas en la sección "Haber del Fideicomiso".

6) El Fideicomiso Financiero "Espacio Añelo" se convierte en beneficiario del Fideicomiso privado RS Añelo y como tal tiene derecho a explotar, mediante un contrato de alquiler, las Unidades Funcionales que le corresponden. Llegado el momento y si así lo decide, el Fideicomiso Financiero "Espacio Añelo" puede proceder a la escrituración de las Unidades Funcionales que le corresponden.

7) El Fideicomiso privado "RS Añelo" es el titular registral del terreno ubicado en el Lote 3 de la Manzana U del Barrio Hotelero Añelo, Calle Jarillas 198, Añelo, Neuquén, así como de todas las inversiones y mejoras realizadas sobre el mismo hasta la fecha. Como contrapartida de la cesión de la posición contractual efectuada por los fiduciantes al Fideicomiso Financiero "Espacio Añelo", y una vez finalizada la obra, dicho Fideicomiso Financiero tendrá derecho a recibir la escrituración de las Unidades Funcionales que le correspondan, en su carácter de beneficiario del Fideicomiso privado "RS Añelo".

8) Idero S.R.L., en su carácter de Comercializador, tiene como responsabilidad la operación de las Unidades Funcionales que tiene como bienes fideicomitidos el Fideicomiso privado "RS Añelo" y que eventualmente serán escrituradas en favor del Fideicomiso Financiero "Espacio Añelo".

9) Idero S.R.L. firmará un contrato de alquiler con el Fideicomiso Financiero "Espacio Añelo" por el uso y explotación de las Unidades Funcionales que corresponden al mismo producto de su posición contractual como beneficiario del Fideicomiso privado RS Añelo.

10) El Fideicomiso Financiero "Espacio Añelo" percibirá un alquiler mensual pagadero en pesos y ajustado según el tipo de cambio oficial, el cual utilizará para cubrir sus gastos de administración y el saldo restante será invertido en las distintas Inversiones Elegibles, conforme dicho término se encuentra definido en el Contrato de Fideicomiso, para ser posteriormente distribuidas como rendimientos a los tenedores de los Certificados de Participación.

PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN

El Fiduciario ha designado como Colocador de los Certificados de Participación a DMA Broker S.A. con domicilio en Jujuy 1983, Piso 2º, Oficina 3º, Rosario, Provincia de Santa Fe (el “Colocador”) y, se podrá designar como Co-Colocador 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 Prospecto, (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 entre los Co-Colocadores a prorrata de los Certificados de Participación colocados mediante oferta pública por medio de la actuación directa de cada uno de ellos.

Los Certificados de Participación serán ofrecidos y colocados mediante oferta pública por los 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, y el presente Prospecto, 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 informático de colocación 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 informático de colocación por medio 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.), y el presente Prospecto.

Se informa al público inversor que se ofrecerán 4.961.000 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 de USD 1.000; sin perjuicio de que, en el marco de su negociación secundaria, podrán ser negociados individualmente. La moneda de suscripción e integración de los Valores Fiduciarios será en Dólares Estadounidenses.

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 4.961.000 (Dólares Estadounidenses Cuatro Millones Novecientos Sesenta y Un Mil).

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.

Los CP no colocados entre terceros podrán ser adjudicados a los Fiduciantes al Precio de Suscripción de los CP, al momento del cierre del Período de Colocación, en cancelación del Precio de Cesión. En el caso de que no se hayan recibido y/o aceptado ofertas para suscribir la totalidad de los CP, los CP podrán ser adjudicados a los Fiduciantes en cancelación del Precio de Cesión. En caso que a los Fiduciantes le sean adjudicados CP en cancelación del Precio de Suscripción, el Precio de Cesión de los bienes fideicomitidos por los Fiduciantes y el Precio de Suscripción de los CP podrán ser compensados.

El Fiduciario, que podrá contar con el asesoramiento de los 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 2.500.000 (Dólares Estadounidenses Dos Millones Quinientos Mil). 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.

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.

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 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 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 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 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 de 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 DMA Broker 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 Periodo 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 del módulo de licitaciones a través del módulo de licitaciones del sistema de A3 Mercados. La extensión del período 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 período 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 Fiduciante, 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 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 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 A3 que cuenten con línea de crédito otorgada por el Agente de Liquidación que tengan la intención de participar en el Período de Licitación serán, a pedido, dados de alta en la rueda, como aquellos Agentes de A3 y/o adherentes del mismo que no cuenten con línea de crédito, 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 Prospecto, 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 Colocador como administrador 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 ofertas recibidas, las ofertas rechazadas y/o no aceptadas, como resultado de la actividad desarrollada por los Co-Colocadores bajo los términos del Contrato de Fideicomiso. 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, el Fiduciante y/o los Co-Colocadores.

Finalmente, se informa al público inversor que los Certificados de Participación emitidos por el Fideicomiso también podrán ser representados, en un futuro y con posterioridad a la colocación primaria de los Certificados de Participación, mediante representaciones digitales, conforme a los términos de la normativa dictada por la Comisión Nacional de Valores en relación a dicha materia, de conformidad a lo dispuesto en la Resolución General CNV 1081/25, para lo cual se deberá solicitar a dicho organismo la autorización correspondiente

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 2.500.000 (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.

DE CUMPLIRSE LA CONDICIÓN, SE DEJA CONSTANCIA DE QUE SERÁN EMITIDOS 4.961.000 CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN. LOS CP QUE NO SEAN SUSCRITOS O INTEGRADOS EN LA COLOCACIÓN PRIMARIA POR INVERSORES DEL MERCADO, PODRÁN SER ADJUDICADOS A LOS FIDUCIANTES AL PRECIO DE SUSCRIPCIÓN DE LOS CP VIGENTE AL CIERRE DEL PERÍODO DE COLOCACIÓN, EN CANCELACIÓN DEL PRECIO DE CESIÓN. SI NO SE HUBIERAN RECIBIDO Y/O ACEPTADO OFERTAS PARA SUSCRIBIR LA TOTALIDAD DE LOS CP, LOS MISMOS PODRÁN SER ADJUDICADOS A LOS FIDUCIANTES EN CANCELACIÓN DEL PRECIO DE CESIÓN. EN CASO DE ADJUDICARSE CP A LOS FIDUCIANTES EN CANCELACIÓN DEL PRECIO DE CESIÓN, DICHO PRECIO DE CESIÓN Y EL PRECIO DE SUSCRIPCIÓN DE LOS CP PODRÁN SER COMPENSADOS.

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 Prospecto, 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	133.514.185,74	0	25%	0
133.514.185,74	1.335.141.857,38	33.378.546,44	30%	133.514.185,74

1.335.141.857,38	En adelante	393.866.847,92	35%	1.335.141.857,38
------------------	-------------	----------------	-----	------------------

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 cuotapartes que emitieran no hubieren 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 receptor 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 fiduciantes 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 fiduciantes-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 cuotas partes 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 cuotas partes 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 cuotas partes 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 cuotas partes 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.

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 distribirse 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

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 fideicomitados 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

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 fideicomitados, 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 fideicomitados 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 alícuotas 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 alícuotas 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		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	A \$			
0	133.514.185,74	0	25%	0
133.514.185,74	1.335.141.857,38	33.378.546,44	30%	133.514.185,74
1.335.141.857,38	En adelante	393.866.847,92	35%	1.335.141.857,38

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 cooperantes², y en la medida en que los valores sean colocados por oferta pública.

² 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	133.514.185,74	0	25%	0
133.514.185,74	1.335.141.857,38	33.378.546,44	30%	133.514.185,74
1.335.141.857,38	En adelante	393.866.847,92	35%	1.335.141.857,38

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.

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, actualizado a octubre, la escala aplicable era la siguiente:

Valor Total de los Bienes que exceda el MNI		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de	a Pesos			
-	52.664.283,73	-	0,00%	-
52.664.283,73	114.105.948,16	-	0,25%	52.664.283,73
114.105.948,16	En adelante	153.604,17	0,50%	114.105.948,16

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 empresaria 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.

ATENCIÓN 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. 5° DE LA LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES.

CONTRATO DE FIDEICOMISO

entre

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

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

IDERO S.R.L
en su carácter de Comercializador;

Lucas Matías Salvatore y Diego Martín Salvatore

en su carácter de Fiduciantes

y

Suscriptores de los Valores Fiduciarios
en su carácter de Beneficiarios

El presente contrato se celebra en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, el [●] de abril de 2026 (el “Contrato de Fideicomiso”), entre:

- (i) **CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.**, una sociedad comercial constituida en la Ciudad de Buenos Aires, República Argentina, inscripta 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, 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, en su carácter de organizador (el “Organizador”);
- (iii) **IDERO S.R.L.**, es una sociedad comercial constituida en la Ciudad de Buenos Aires, República Argentina, inscripta en la Inspección General de Justicia bajo el número 5640 el Libro 149 de SRL en fecha 21 de junio de 2016, en su carácter de Comercializador (el “Comercializador”); y
- (iv) Lucas Matías Salvatore y Diego Martín Salvatore, en su carácter de Fiduciantes (los “Fiduciantes”)
- (v) **LOS SUSCRIPTORES** cuya adhesión como parte al presente se instrumenta a través de la suscripción de los Valores Fiduciarios (los “Beneficiarios” y, conjuntamente con el Fiduciario, los Fiduciantes, y el Organizador (las “Partes”),

CONSIDERACIONES

- a) Que, 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;
- b) Que la constitución del Fideicomiso fue aprobada por el directorio del Fiduciario en su reunión de fecha 7 de agosto de 2025 y 5 de enero de 2026, y notas de los Fiduciantes, de fecha 11 de septiembre de 2025 y rectificatorias de fecha 1 de abril de 2026;
- c) 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 de Fideicomiso, 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 expresamente definidos a continuación o en el texto del presente Contrato de Fideicomiso:

“**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.

“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” los suscriptores de los Valores Fiduciarios a emitir respecto del Fideicomiso, y los cesionarios en los derechos y obligaciones de los suscriptores de Valores Fiduciarios.

“Bienes Fideicomitados”: 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 Fideicomitados 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.

“Certificados de Participación”: significan los valores fiduciarios a emitirse bajo el Fideicomiso Financiero “Espacio Añelo”.

“Colocador”: significa DMA Broker S.A.

“Co-colocadores”: significan el Colocador, quien a su vez podrá hacer acuerdos con Co-colocadores adicionales.

“Comercializador”: significa Idero S.R.L.

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

“Contratos de Locación” significan los contratos de locación celebrados entre los Fiduciantes y el Comercializador, conforme se señala en el Anexo II al presente Contrato de Fideicomiso.

“CNV”: significa la Comisión Nacional de Valores.

“Cuenta de Contingencias”: tiene el significado que se le asigna en el Artículo 10.4 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”: significa el Prospecto del Fideicomiso Financiero “Espacio Añelo”, el presente Contrato de Fideicomiso, los Contratos de Locación, una copia del contrato de fideicomiso “RS Añelo”, los instrumentos relacionados a las cesiones de posición contractual de los Fiduciantes, y cualquier otro documento que resulte necesario y suficiente para el ejercicio, por parte del Fiduciario, de los derechos que se derivan de su condición de titular del dominio fiduciario.

“Empresas de Solvencia Verificada”: significan aquellas personas jurídicas que desarrollen actividades en la industria energética, petrolera y/o en la provisión de bienes o servicios directa o indirectamente

vinculados a las mismas, cuya capacidad económica, financiera y patrimonial haya sido previamente evaluada y aceptada por el Fiduciario y el Comercializador, conforme a los criterios, procedimientos y documentación que estos determinen a su exclusivo criterio, pudiendo exigir en cualquier momento cualquiera de ellos la actualización de dicha información y/o la presentación de garantías adicionales. Ante la celebración de un contrato de locación con una Empresa de Solvencia Verificada, el Fiduciario deberá publicar un hecho relevante en los mercados en los cuales se encuentren listados los Valores Fiduciarios y mediante la AIF..

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

“Fecha de Corte”: será el día 1 de junio de 2026, fecha límite desde la cual los Fiduciantes cederán al Fiduciario sus derechos de cobro sobre los Bienes Fideicomitados.

“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.

“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.

“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 de Fideicomiso, (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; © los honorarios iniciales de los asesores impositivos del Fideicomiso; (f) los honorarios iniciales de los auditores del Fideicomiso; y (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. Se deja constancia de que el Organizador no percibirá honorarios mensuales por el ejercicio de sus funciones.

“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 de Fideicomiso, 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 el Contrato 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 4.7.

“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 setenta y cinco por ciento (75%) 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>.

“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 Difusión” y un “Período de Licitación”, conforme a lo estipulado en los artículos 1° a 6° y 8° del Cap. IV del Tít. 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 Hábiles 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 Prospecto.

“Prospecto”: significa el Prospecto del Fideicomiso Financiero Inmobiliario “Espacio Añelo”.

“Registro de Valores Fiduciarios”: significa el registro de Valores Fiduciarios que debe llevar el agente de registro de Valores Fiduciarios.

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

“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 de Fideicomiso, 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 de Fideicomiso tienen carácter puramente indicativo y en modo alguno afectan la extensión y alcance de las respectivas disposiciones del presente Contrato de Fideicomiso, ni de los derechos y obligaciones que en virtud de las mismas asumen las Partes.
- (iii) Toda vez que en el presente Contrato de Fideicomiso 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 de Fideicomiso.
- (iv) Los términos financieros, cálculos y compromisos contenidos o usados en el presente Contrato de Fideicomiso 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.

Por este acto, el Fiduciario y los Fiduciantes constituyen, con acuerdo del Organizador, el presente Fideicomiso y se establecen los siguientes términos y condiciones para la emisión de los Valores Fiduciarios. A todo efecto identificatorio, el presente Fideicomiso se denominará “Fideicomiso Financiero Inmobiliario Espacio Añelo”.

2.2. Objeto del Fideicomiso. Administración y eventual disposición de activos inmobiliarios, incluyendo la percepción de rentas por su explotación y el producido de su realización..

El fideicomiso emitirá valores fiduciarios por un monto de US\$ 4.961.000 (Dólares Estadounidenses Cuatro Millones Novecientos Sesenta y Un Mil). Dichos valores fiduciarios estarán respaldados por los bienes fideicomitados, 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, los siguientes:

- (i) la posición contractual parcial –al ser limitada a los derechos y obligaciones asociadas a determinadas

unidades funcionales construidas y pendientes de ser escrituradas- como fiduciantes y beneficiarios de los Fiduciantes en el Fideicomiso “RS Añelo”. Las unidades funcionales se encuentran ubicadas en el Edificio 2 del Complejo Espacio Añelo, ubicado en Lote 3 de la Manzana U del Barrio Hotelero Añelo, Calle Jarillas 198, Añelo, Neuquén; se incluye a continuación el listado de las mismas. Se aclara, asimismo, que si el monto colocado, en el marco de la colocación primaria, no alcanzará para pagar el precio de cesión de las unidades funcionales señaladas en su totalidad, se adquirirán unidades únicamente –hasta el monto colocado- siguiendo el orden de prelación, iniciando por la unidad funcional n° 3 y finalizando en la n°2, que se detalla a continuación. Los derechos inherentes a las unidades funcionales restantes, no adquiridas con el producido de la colocación primaria, permanecerán bajo titularidad de el o los correspondientes Fiduciantes. Cualquier suma remanente, insuficiente para adquirir los derechos a una unidad funcional adicional, será destinado al aumento del Fondo de Reserva del Fideicomiso.

Unidad Funcional	Pisos	Depto	Fiduciante
3	PB	C	Diego Martín Salvatore
4	PB	D	Diego Martín Salvatore
5	1°	A	Diego Martín Salvatore
6	1°	B	Lucas Matías Salvatore
7	1°	C	Lucas Matías Salvatore
8	1°	D	Lucas Matías Salvatore
9	2°	A	Lucas Matías Salvatore
10	2°	B	Lucas Matías Salvatore
11	2°	C	Lucas Matías Salvatore
12	2°	D	Lucas Matías Salvatore
13	3°	A	Diego Martín Salvatore
14	3°	B	Diego Martín Salvatore
15	3°	C	Diego Martín Salvatore
16	3°	D	Diego Martín Salvatore
17	4°	A	Diego Martín Salvatore
21	5°	A	Lucas Matías Salvatore
22	5°	B	Lucas Matías Salvatore
23	5°	C	Lucas Matías Salvatore
1	PB	A	Diego Martín Salvatore
2	PB	B	Diego Martín Salvatore

(ii) la posición contractual de los Fiduciantes como locadores –conforme se detalla en el Anexo II al Contrato de Fideicomiso- en los Contratos de Locación con un único deudor cedido, Idero S.R.L. (para mayor información al respecto de tal entidad, por favor revisar la sección de “*Descripción del Comercializador*” del presente Prospecto) respecto a las unidades señaladas en el punto (i) precedente,;

(iii) todo otro derecho que pudiera emerger de los Bienes Fideicomitados; y

(iv) 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, los cuales se encuentran vinculados a los Bienes Fideicomitados identificados a lo largo del presente documento.

3.2. Corresponderán al Fiduciario todas las sumas de dinero que sean recibidas por los Fiduciantes con anterioridad a la Fecha de Corte y que correspondan a pagos, totales o parciales, realizados respecto de vencimientos posteriores a la Fecha de Corte. Dentro de los tres (3) Días Hábiles a partir de la Fecha de Emisión de los Valores Fiduciarios, el Fiduciante deberá transferir dichas sumas a la Cuenta Fiduciaria Recaudadora. Asimismo, corresponderá al Fiduciante todas las sumas de dinero que sean recibidas por el Fiduciante con posterioridad a la Fecha de Corte y que correspondan a pagos, totales o parciales, realizados

respecto de vencimientos anteriores a la Fecha de Corte.

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 Fideicomitado con el alcance y las limitaciones establecidas en el CCCN y en el presente Contrato de Fideicomiso para administrar, disponer, 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. Asimismo, deberá conservar en su sede social ejemplares originales de los Documentos, quedando a su cargo la custodia de los mismos.

4.2. Administración de los Bienes Fideicomitados. Sin perjuicio de lo previsto legalmente en relación a la responsabilidad del Fiduciario en la materia, dada la experiencia que el Comercializador posee en la administración de bienes inmuebles, el Fiduciario delegará en dicha entidad las funciones que se enumeran en el artículo 5.1.a del presente Contrato de Fideicomiso. A tal efecto, el Comercializador contará con amplias facultades para llevar adelante todos los actos que resulten necesarios o convenientes para el cumplimiento de dichas tareas, y será responsable por su ejecución. Asimismo, deberá informar en forma inmediata cualquier hecho relevante que pudiera afectar el normal desempeño 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 Fideicomitado. Las obligaciones contraídas en la ejecución del Fideicomiso Financiero serán satisfechas exclusivamente con el Patrimonio Fideicomitado 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 Fideicomitado dentro del plazo que corresponda y bajo la información provista por el Fiduciario en calidad de Administrador.

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), e (ii) identificará los libros y registros correspondientes a los Bienes Fideicomitados para evidenciar el Fideicomiso Financiero como unidad segregada del resto de su contabilidad.

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 de Fideicomiso.

Sin perjuicio de lo expuesto precedentemente, el Fiduciario, asimismo, será el Administrador Inmobiliario y el Agente de Control y Revisión del presente Fideicomiso, por lo cual deberá ejercer las tareas previstas por las Normas de la CNV correspondientes a tales figuras. Consecuentemente, deberá el Fiduciario:

- (a) Realizar la revisión y control de los activos a ser transferidos al Fideicomiso.
- (b) Control de los flujos de fondos provenientes de la cobranza y verificación del cumplimiento de los plazos de rendición dispuestos por la normativa vigente.
- (c) Control de los niveles de mora, niveles de cobranza y cualquier otro parámetro económico financiero que se establezca en la operación.
- (d) Análisis comparativo del flujo de fondo teórico de los Bienes Fideicomitados respecto del flujo de fondos real, y su impacto en el pago de servicios de los valores fiduciarios.
- (e) Control de pago de los Valores Fiduciarios y su comparación con el cuadro teórico de pagos incluido en el prospecto.

- (f) Control y revisión de los recursos recibidos y su aplicación.
- (g) Supervisar el estricto cumplimiento del Comercializador con las políticas de administración del Fideicomiso.
- (h) Monitorear y evaluar el desempeño del Comercializador en las gestiones de cobranza delegadas (administrativa, judicial y extrajudicial).
- (i) Aprobar o rechazar propuestas del Comercializador que se aparten de los procedimientos usuales.
- (j) Ordenar y supervisar auditorías externas sobre la gestión del Comercializador y el estado de los activos.

Los informes mensuales que emita el Fiduciario se publicarán en el sitio web de la CNV, a través de la Autopista de la Información Financiera, dentro de los 20 días hábiles posteriores al cierre de cada mes, de acuerdo a lo establecido en el art. 29, cap. IV, Tít. V de las Normas de la CNV.

4.4. Mantenimiento de la contabilidad y registros. 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.

El Fideicomiso emitirá estados contables con periodicidad trimestral, conforme el Art. 33, Sección XIV, Capítulo IV, del Título V de las Normas de la CNV.

4.5. Remuneración. El Fiduciario tendrá derecho a cobrar un honorario mensual inicial de USD 3.500 (Dólares Estadounidenses tres mil quinientos), renegociable trimestralmente entre las Partes del Fideicomiso. Dicha remuneración asimismo corresponderá al ejercicio por parte del Fiduciario de sus funciones como Administrador Inmobiliario y Agente de Control y Revisión del presente Fideicomiso. 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. 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 de Fideicomiso 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 de Fideicomiso 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 el Administrador o los distintos agentes deban entregar al Fiduciario conforme el presente Contrato de Fideicomiso, 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 el Administrador en el presente Contrato de Fideicomiso; 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.

(a) El Fiduciario podrá renunciar a sus funciones con Justa Causa, mediante notificación a los Beneficiarios en la AIF y en el boletín de BYMA, y en el órgano informativo de cualquier otro mercado autorizado donde negocien los Valores Fiduciarios, y/o en un diario de gran circulación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y a la CNV, exponiendo claramente la causa de su renuncia, con una antelación previa de noventa (90) Días Hábiles a la fecha en la que pretenda hacer efectiva la renuncia. La renuncia producirá efectos luego de la transferencia del Patrimonio Fideicomitado al fiduciario sucesor elegido en la forma prevista más adelante. De ser aplicable, se requerirá el perfeccionamiento de la transferencia frente a terceros. El Fiduciario tendrá derecho a cobrarse del Patrimonio Fideicomitado, todos los gastos relacionados con la renuncia y el nombramiento del fiduciario sucesor, como ser honorarios de abogados y auditores, avisos de publicidad, y obtención de las autorizaciones de la CNV.

(b) El Fiduciario podrá ser removido de un Fideicomiso por justa causa por la Mayoría de Beneficiarios. Se entenderá que existe “justa causa” de remoción cuando el Fiduciario hubiera incurrido en grave incumplimiento de las obligaciones a su cargo y este incumplimiento haya sido calificado como tal por una resolución firme de tribunal competente, o bien se encontrare inhabilitado para actuar como fiduciario de fideicomisos financieros inmobiliarios y de fondos de inversión directa. Asimismo, de conformidad con lo establecido en artículo 1678 del CCCN, los Beneficiarios tendrán el derecho de solicitar, en forma individual, la remoción del Fiduciario por incumplimiento de sus funciones.

(c) En cualquier caso de renuncia, inhabilitación, remoción o cualquier otro supuesto de vacancia en el cargo de Fiduciario, el mismo Fiduciario (salvo el caso de remoción por culpa o dolo) o cualquier Beneficiario propondrá, dentro del plazo de treinta (30) Días Hábiles de producido dicho evento, la sociedad debidamente autorizada para actuar como fiduciario financiero que sustituirá al Fiduciario. El Fiduciario sustituto será elegido por una Mayoría de Beneficiarios.

(d) La sustitución del Fiduciario se hará efectiva una vez que se haya producido: (i) la designación del Fiduciario sustituto conforme lo dispuesto en el párrafo precedente; (ii) la aceptación por parte del Fiduciario sustituto de dicha designación, (iii) la transferencia de la autorización de oferta pública, y de listado en su caso, por cambio de emisor, y (iv) la transferencia del Patrimonio Fideicomitado al Fiduciario sustituto. Hasta tanto no se cumplan los requisitos antes mencionados, el Fiduciario saliente deberá continuar en ejercicio de sus funciones. El Fiduciario continuará percibiendo la retribución prevista hasta que se haga efectiva su sustitución.

(e) Si dentro de los sesenta (60) Días Hábiles de notificada la renuncia por el Fiduciario no se hubiesen cumplido los actos indicados en el párrafo precedente, el Fiduciario podrá presentarse ante el Tribunal Arbitral a fin de solicitar de aquél la designación de un Fiduciario sustituto. Cualquier fiduciario sucesor designado en tal forma por el tribunal será reemplazado en forma inmediata y sin que medie ningún acto adicional, por el fiduciario sucesor designado por la Mayoría de Beneficiarios. Si transcurridos treinta (30) Días Hábiles de la fecha de la interposición de dicha pretensión el Tribunal Arbitral no hubiese designado Fiduciario sustituto y la designación no hubiese sido aceptada por la persona designada, el Fiduciario podrá proceder a la liquidación del Fideicomiso.

(f) Todos los gastos relacionados con la renuncia con Justa Causa y la remoción sin justa causa del Fiduciario y el nombramiento del Fiduciario sucesor y la transferencia del Patrimonio Fideicomitado los Bienes Fideicomitados a este último serán a cargo del Fideicomiso Financiero. El Fiduciario continuará percibiendo la retribución prevista hasta que se haga efectiva su sustitución. Todos los gastos relacionados con la remoción con justa causa y la renuncia sin Justa Causa del Fiduciario y el nombramiento del Fiduciario sucesor y la transferencia del Patrimonio Fideicomitado a este último serán a cargo del Fiduciario saliente, estableciéndose, sin embargo, que tales gastos en ningún caso superarán

el importe de la compensación que, en su caso, el Fiduciario deba pagar en virtud del mal desempeño que hubiere ocasionado su remoción.

(g) El documento escrito que evidencia la designación y aceptación del cargo por el fiduciario sucesor será suficiente para atribuirle todos los deberes, facultades y derechos inherentes al cargo, incluida la transferencia de la propiedad fiduciaria de los Patrimonios Fideicomitidos. De ser requerido cualquier documento complementario, podrá ser otorgado por el fiduciario sucesor. En el caso que el fiduciario sucesor no pudiera obtener del fiduciario anterior la transferencia del Patrimonio Fideicomitado, podrá solicitar al juez que supla la inacción de aquél otorgando todos los actos que fueran necesarios a ese fin.

Artículo V. OTROS PARTICIPANTES DEL FIDEICOMISO. EL COMERCIALIZADOR. LOS FIDUCIANTES.

5.1. Comercializador:

a. El Comercializador ejercerá las funciones delegadas previstas en la Cláusula 4.2. del presente Contrato de Fideicomiso, a saber: (a) supervisará la condición y el estado de Bienes Fideicomitidos; (b) realizará las gestiones de cobranza (administrativa, judicial y extrajudicial) correspondientes a los Contratos de Locación; y (c) realizará propuestas al Fiduciario respecto a correcta administración de los Bienes Fideicomitidos. Asimismo, dentro del plazo que corresponda, el Comercializador preparará y entregará, toda la información sobre los Bienes Fideicomitidos 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 el rol de Comercializador- a su rol de Comercializador, él mismo deberá permanecer en el ejercicio de sus funciones hasta tanto designe a un nuevo Comercializador o para que se desempeñe en dicho rol.

c. El Comercializador renuncia a cobrar honorarios por motivo del ejercicio de su función en el presente Fideicomiso.

d. El Comercializador deberá mantener plenamente indemne al Fideicomiso por cualquier daño derivado de un accionar doloso o con culpa grave, determinado como tal por una resolución firme de un tribunal competente, relativo a su actuación como locatario en los Contratos de Locación, y únicamente podrá subalquilar las unidades funcionales asociadas a dichos Contratos de Locación a Empresas de Solvencia Verificada.

e. 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 la actuación de Real Steel S.R.L. como fiduciario del Fideicomiso "RS Añelo" y/o de los bienes fideicomitados del señalado Fideicomiso Privado "RS Añelo".

f. El Comercializador deberá mantener plenamente indemnes a los Beneficiarios por cualquier daño derivado de (i) la falsedad de la declaración realizada en el punto e. 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 "RS Añelo"), determinado como tal por una resolución firme de un tribunal competente, relativo a su actuación como comercializador de los activos correspondientes al Fideicomiso "RS Añelo".

5.2. Sin perjuicio de los demás derechos y/u obligaciones estipuladas en virtud del presente Contrato, los Fiduciarios deberán mantener plenamente indemne al Fideicomiso y/o a los Beneficiarios por cualquier daño derivado de un accionar doloso o con culpa grave, determinado como tal por una resolución firme de un tribunal competente, relativo a su actuación como gerentes de Real Steel S.R.L., sociedad fiduciaria del Fideicomiso "RS Añelo".

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. 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. Los integrantes del Comité Ejecutivo desempeñarán sus funciones *ad-honorem*, sin percibir honorarios por las mismas.

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 de Fideicomiso por el Fiduciario.

6.3 La existencia del Comité Ejecutivo no importa delegar las responsabilidades del Fiduciario con relación a los Beneficiarios, siendo plenamente responsable el Fiduciario por las mismas. 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 Fideicomitados de acuerdo a las Inversiones Elegibles; y
- (b) efectuar las recomendaciones que fueran necesarias para la mejor administración de los Bienes Fideicomitados y la defensa de los intereses de los Beneficiarios.
- (c) la venta de una o todas las unidades funcionales que componen los Bienes Fideicomitados, para lo cual se deberá configurar al menos alguno de los siguientes tres supuestos (excepto que se trate del último año de vigencia del Fideicomiso, en cuyo caso el Comité Ejecutivo podrá emitir su recomendación sin que se configure ningún supuesto específico): (i) se reciba por una unidad funcional una oferta por un valor por metro cuadrado superior a un 10% sobre el precio de adquisición de la misma, ajustada anualmente conforme a la inflación de los Estados Unidos de América (*Consumer Price Index*) publicado por el US Bureau of Labor Statistics; (ii) que transcurran 4 (cuatro) meses sin haberse alquilado la unidad funcional que se pretende vender, y que se reciba por ella una oferta por un valor que no difiera en un 15% al valor de tasación de la misma, conforme a un informe confeccionado por un tasador independiente de reconocida trayectoria, de fecha no mayor a 6 (seis) meses de la instrumentación de la venta; o (iii) que se haya agotado el Fondo de Reserva y se haya insumido la mitad del Fondo de Liquidez, en cuyo caso se deberá usar en primera instancia el producido de la venta para recomponer estas señaladas reservas. Se deja expresa constancia que la venta de uno o todas las unidades funcionales que componen los Bienes Fideicomitados únicamente podrá ser realizada con una recomendación en tal sentido por parte del Comité Ejecutivo.

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 del Comercializador, de corresponder;
- 5) los honorarios de los Asesores Impositivos;
- 6) los honorarios de Caja de Valores S.A.

- 7) los Gastos Administrativos;
- 8) 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;
- 9) los gastos y aranceles de obtención y mantenimiento de autorizaciones y de publicaciones por ante cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo, de corresponder los de A3 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;
- 10) los Gastos e Impuestos de Constitución del Fideicomiso Financiero; éstos últimos serán abonados por los Fiduciantes, estableciéndose que los restantes Gastos Deducibles serán solventados prioritariamente con el Fondo de Reserva y, en su defecto, con los fondos originados en el Patrimonio Fideicomitado. Sin perjuicio de ello, en el supuesto que los Fiduciantes no cumplieren 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;
- 11) 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;
- 12) la remuneración de los escribanos intervinientes;
- 13) gastos de liquidación del Fideicomiso Financiero, incluida la remuneración u honorarios del liquidador;
- 14) 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;
- 15) los gastos de tasación, estudio de títulos y *due diligence*;
- 16) 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;
- 17) 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
- 18) 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 3% (Tres por ciento) de los Bienes Fideicomitados 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.

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 del Fideicomiso Financiero se establece el 31 de diciembre de cada año.

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 hasta US\$ 4.961.000 (Dólares Estadounidenses Cuatro Millones Novecientos Sesenta y Un Mil).

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 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 colocadores a DMA Broker S.A., pudiendo a su vez designar Co-Colocadores. 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 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 CVSA siendo esta la entidad depositaria de los Certificados Globales que representan los valores fiduciarios.

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

- a) que ha analizado el Contrato de Fideicomiso y el 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, conforme con las normas aplicables vigentes en cualquier jurisdicción a la que se encontrare sujeto, puede válidamente adquirir los Valores Fiduciarios;
- c) 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;
- d) que las obligaciones que corresponden a los Beneficiarios conforme al presente, representan obligaciones válidas, vinculantes y plenamente exigibles a los Fiduciantes conforme sus términos;
- e) 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: (i) a renta generada por los Bienes Fideicomitidos; y/o (ii) 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 cubierto el Fondo de Reserva, el Fondo de Liquidez, y las sumas que se entiendan suficientes para afrontar los Gastos del Fideicomiso, serán liberados en forma mensual, otorgando un beneficio económico anual estimado conforme lo descrito en los escenarios previstos en la sección de “*Flujo de Fondos Teórico*” del Prospecto correspondiente al presente Fideicomiso. La liberación es en favor del pago de utilidades a los Beneficiarios en Dólares Estadounidenses, conforme determinen los resultados de los estados contables trimestrales del Fideicomiso y en las fechas señaladas en el “*Cronograma de Pago de Servicios*” del Prospecto correspondiente al presente Fideicomiso.

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): (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), siempre que sean procedimientos habilitados por el mercado de cambios, y legales en la República Argentina. Todos los impuestos y costos pagaderos en relación con las operaciones realizadas de conformidad con los incisos (a) y (b) 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 considerada por las Partes como una prohibición legal o normativa de realizar cualquiera de los actos previstos en dichos incisos. 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; (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 los incisos (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 de que no resulte posible cumplir con las acciones previstas en (a) y/o (b), ni por el Fiduciario ni por un tercero, el Fiduciario se compromete a cancelar sus obligaciones con Dólares Estadounidenses de libre disponibilidad. 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 El Fiduciario podrá realizar la apertura de otras cuentas bancarias y/o comitente 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 Contrato 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. Cuando el Fiduciario lo considere necesario, o lo solicite la CNV, o Beneficiarios que representen por lo menos el 5% (cinco por ciento) del valor nominal de los Certificados de Participación de un Fideicomiso en circulación, el Fiduciario convocará a una asamblea de Beneficiarios de todos los Beneficiarios, según el caso, del Fideicomiso, en cualquier momento, para dar o recibir cualquier solicitud, autorización, notificación, consentimiento, renuncia u otra acción. 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 Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 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/o en el órgano informativo de cualquier otro mercado autorizado donde negocien los Valores Fiduciarios, y/o en un diario de circulación general en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en la AIF. El quórum será de titulares que tengan o representen la mayoría del valor nominal de los Valores Fiduciarios del Fideicomiso. 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. 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. Por cada unidad monetaria de valor nominal de los Valores Fiduciarios, corresponderá un voto. En caso de incluirse otra modalidad de celebración de Asambleas, la misma quedará supeditada a la normativa vigente la cual será incorporada a los documentos correspondientes de futuras emisiones.

Sin perjuicio de lo expuesto, 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 XVII, Capítulo IV, Título V de las Normas de la CNV.

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. 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.

12.2. Prescendencia 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.

A todo efecto, en caso de insuficiencia del patrimonio fideicomitado, 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 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 de Fideicomiso, 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 de Fideicomiso 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 de Fideicomiso, 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 fideicomitado, 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. Mayoría. Se requerirá el consentimiento de la unanimidad de los Beneficiarios del Fideicomiso a los efectos de aprobar modificaciones del presente Contrato de Fideicomiso 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 de Fideicomiso, 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 el pago total de los Servicios de los Valores Fiduciarios, aunque ello tenga lugar antes de la fecha especificada en el presente Contrato de Fideicomiso;
- (b) ante la ocurrencia de un Cambio Normativo que torne inconveniente la consecución del Fideicomiso, conforme al razonable criterio del Fiduciario;
- (c) ante la extinción del Patrimonio Fideicomitado;
- (d) ante la cesación de pagos del Fideicomiso, declarada por el Fiduciario sobre la base de sendos dictámenes legal y contable;
- (e) por el transcurso del plazo establecido en el presente Contrato de Fideicomiso y;
- (f) ante el acaecimiento de cualquier causa no prevista en este Contrato de Fideicomiso 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, a excepción del 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 un diario de gran circulación en el lugar del presente Fideicomiso;

(2) lo comunicará a cada Fiduciante CP 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 el forma adicional el 1% del resultante de los activos liquidados;
- (b) El reintegro de los aportes correspondientes a los Beneficiarios;
- (e) El remanente, a prorrata entre todos los Beneficiarios.

Artículo XIV. JURISDICCIÓN. DOMICILIOS. NOTIFICACIONES.

El presente Contrato de Fideicomiso 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 presente Contrato de Fideicomiso y su respectivo Prospecto, 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 presente Contrato de Fideicomiso, 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 de Fideicomiso deberán efectuarse a los domicilios indicados a continuación, en los cuales el Administrador y el Fiduciario constituyen domicilio a todos los efectos del presente Contrato de Fideicomiso:

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

A los Fiduciantes:

Diego Martín Salvatore / Lucas Matías Salvatore
Perito Moreno 498, Barrio San Lucas Village, Escobar, Provincia de
Buenos Aires
Teléfono: +54 9 11 5514-8072
E-mail: lms@idero.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 de Fideicomiso, o por tratarse de casos significativos, corresponda notificar al domicilio registrado o denunciado al Fiduciario o al agente de registro de los Valores Fiduciarios.

ANEXO I

RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL FIDEICOMISO “RS AÑELO”

Contrato inscripto ante el Registro Público de Contratos de Fideicomiso de la Ciudad de Buenos Aires bajo el Legajo N° RL-2023-09236147-GCBADGJRYM, en fecha 3 de marzo de 2023.

PARTES:

FIDUCIARIA: Real Steel SRL

FIDUCIANTES: Diego Martin Salvatore y Lucas Matías Salvatore

CONSIDERANDOS:

La Fiduciaria es una persona jurídica con facultades para administrar los fideicomisos.

Los Fiduciantes a través del Fideicomiso quieren realizar emprendimientos inmobiliarios consistentes con la construcción de edificios de departamentos, oficinas, cocheras y/o hoteles, con el aporte del derecho al inmueble sobre el que se construirán los emprendimientos y/o el aporte del dinero suficiente para que el Fiduciario adquiera la tierra en donde se desarrolle cada emprendimiento y el aporte de los fondos para el desarrollo.

Esta inversión requiere ejecutar diferentes operaciones técnicas, administrativas, inmobiliarias, financieras o bancarias que eventualmente puedan abarcar actos de administración, actos preparatorios de la comercialización y la construcción, el desarrollo inmobiliario y la suscripción de compromisos comerciales con terceros, todos los cuales se desarrollan en un tiempo prolongado.

Debido a la necesidad de organizar las actividades de forma conjunta, en beneficio propio y en seguridad de terceros contratantes se resolvió construir el Fideicomiso para que en los términos y condiciones la Fiduciaria ejecute los fines y objetos enunciados, y luego:

Transfiera el dominio Fiduciario y/o pleno a quienes los Fiduciantes designen y/o conceda unidades a los que suscriban Certificados de Participación al Costo, y/o reparta lo producido de su comercialización, y/o proceda a vender unidades resultantes devolviendo la utilidad neta a los Fiduciantes, y así podrá concretar los compromisos y ejecutar los actos jurídicos, comerciales y registrales necesarios ya fueren de administración y/o disposición.

Que los Fiduciantes para cumplir con el objetivo que se pueda realizar el primer desarrollo inmobiliario, deberán aportar los Derechos Fiduciarios que otorgan Derechos Constructivos sobre un lote de terreno que se encuentra en la Localidad de Añelo, con el fin de que el Fiduciario, a título de Fiducia, que es adjudicatario de un terreno y/o de unidades pueda constituir dentro del consorcio que se creará sobre el terreno.

Se aclara que el primer aporte resultará en la asignación a favor del Fiduciario, en beneficio de los Fiduciantes, de unidades a construir dentro de un consorcio determinado. Los Fiduciantes se comprometen a transferir al Fiduciario la Propiedad Fiduciaria de todos los fondos necesarios para llevar adelante el desarrollo y recibirán el beneficio de la venta de las unidades construidas y/o la adjudicación al costo de dichas unidades.

Las Partes convienen celebrar el siguiente contrato de Fideicomiso (El “Contrato de Fideicomiso Privado”), sujeto a los siguientes términos y condiciones:

DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN

Los términos y palabras definidos en el encabezado que se indican a continuación tendrán el siguiente significado:

ASAMBLEA GENERAL: Significa la reunión de Fiduciantes que convoque el Fiduciario y/o los Fiduciantes con las formalidades previstas, para considerar cualquier tema de los allí señalados.

AUDITOR: Será designado por el Fiduciario.

BENEFICIARIOS: Son los Fiduciantes. Eventualmente podrán suscribirse nuevos adherentes en calidad de fiduciantes. Tal acreditación surgirá por la suscripción del presente Contrato de Fideicomiso Privado y/o la legítima tenencia de una Constancia de Participación emitido por la Fiduciaria.

BIENES FIDEICOMITIDOS: Significan la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones integrantes del Patrimonio Fiduciario.

CONSTANCIA DE PARTICIPACIÓN: Es el documento que acredita la adhesión y participación de nuevos eventuales Fiduciantes en el Fideicomiso, que deberá ser suscripto por el Fiduciario, el Fiduciante Suscriptor y alguno de los Escribanos designados en este Contrato de Fideicomiso Privado e implicará la ratificación del conocimiento y aceptación del Contrato de Fideicomiso Privado y el valor de participación de cada Fiduciante en el Fideicomiso.

CONTRATO DE FIDEICOMISO PRIVADO: Implica el presente instrumento y sus Anexos.

ESCRIBANO O ESCRIBANÍA: Se refiere a la Escribanía Caputo, escribanos Inés Marcela Caputo y/o Claudio Caputo. (Registros Notariales 398 y 1981 de Capital Federal)

FIDUCIANTES: Significan Lucas Matías Salvatore y Diego Martín Salvatore

INMUEBLE: Significan los derechos sobre bienes inmuebles que se aporten para el desarrollo. En principio se aportarán los Derechos Constructivos que surgen del Derecho Fiduciario que los Fiduciantes del contrato poseen en el Contrato de Fideicomiso Espacio Añelo (fideicomiso privado de administración distinto al presente Fideicomiso Financiero). La construcción se realizará sobre dos lotes en Añelo, Provincia de Neuquén, designados remanentes de los lotes 2 y 3 de la Manzana U, a efectos de desarrollar un proyecto inmobiliario.

El Derecho Fiduciario que poseen significa el porcentual que corresponde a cada uno de los Fiduciantes en exclusiva y única propiedad en el Patrimonio Fiduciario y por “Participaciones” al cien por cien (100%) de los derechos económicos de los Fiduciantes sobre el Patrimonio Fiduciario.

PASIVOS DEL PATRIMONIO FIDUCIARIO: Significa la totalidad de los pasivos, sean actuales o contingentes, exigibles o no, que graven el Patrimonio Fiduciario.

PATRIMONIO FIDUCIARIO: Significa el patrimonio de afectación integrado por el conjunto de bienes, derechos y obligaciones enumerados enunciativamente en el presente Contrato de Fideicomiso Privado. Nunca formará parte del Patrimonio Fiduciario la fracción que debe ser escriturada a favor del Fideicomiso Las Marías Añelo ni el desarrollo realizado por el Fideicomiso Espacio Añelo (fideicomiso privado de administración distinto al presente Fideicomiso Financiero).

REGISTRO DE FIDUCIANTES: Será el Libro y/o Registro de Fiduciantes y sus participaciones que lleve el Fiduciario.

SUMA CIERTA: Significa las sumas a ser aportadas por los Fiduciantes al Patrimonio Fiduciario.

FIDEICOMISO - OBJETO - OBLIGACIONES.

El objeto del Contrato de Fideicomiso Privado es la constitución de un fideicomiso para llevar a cabo desarrollos inmobiliarios en el inmueble situado en Añelo, Provincia de Neuquén y/o en la locación indicada por los Fiduciantes en Asamblea de Fiduciantes.

El Fiduciario podrá por sí o a través de terceros y/o asociado a terceros ejecutar la construcción de la obra y la comercialización de las unidades. Los Fiduciantes conformarán un Patrimonio Fiduciario administrado por el Fiduciario que quedará afectado exclusivamente a los fines expresados.

El Fideicomiso se denomina “FIDEICOMISO RS AÑELO”.

TRANSFERENCIA FIDUCIARIA:

Los Fiduciantes se comprometen aportar los Derechos Fiduciaros en el Fideicomiso Espacio Añelo (fideicomiso privado de administración distinto al presente Fideicomiso Financiero), que contienen los Derechos Constructivos que redundan en los Derechos a la Adjudicación de unidades a construir, derivados de:

- i) Contrato de Fideicomiso Espacio Añelo (fideicomiso privado de administración distinto al presente Fideicomiso Financiero) ya relacionado que otorga derechos a Marías del Sur S.A. en su calidad de Fiduciante A.
- ii) Cesión de derechos efectuada por Marías del Sur S.A a favor de los Fiduciantes

Los Fiduciantes se obligan a transferir fiduciariamente las sumas de dinero necesarias para el cumplimiento del desarrollo inmobiliario. El Fiduciario será propietario fiduciario de los activos transferidos, en beneficio de los Fiduciantes, y una vez iniciado el desarrollo y cumplidos todos los requisitos técnicos y legales, habiendo recibido la asignación de las unidades resultantes de los Derechos Constructivos y Fiduciaros relacionados y habiendo adjudicado y/o transferido el dominio de esas unidades a los terceros compradores transferirá el Beneficio restante del desarrollo inmobiliario a los Fiduciantes.

Los Derechos Constructivos involucrados en el contrato se desarrollarán sobre las parcelas previamente delimitadas, que serán unificadas y sometidas a Propiedad Horizontal determinando la existencia de eventuales sub consorcios y se regularán las relaciones consorciales por un Reglamento de Propiedad al que deberán someterse.

PATRIMONIO FIDUCIARIO

El Patrimonio Fiduciario se constituye en los siguientes Bienes Fideicomitidos, a saber:

- El aporte por parte de los Fiduciantes de los Derechos Constructivos y Fiduciaros relacionados y de los fondos necesarios que aportarán los Fiduciantes para desarrollar el inmueble antes mencionado
- todos los derechos y obligaciones de los contratos que el Fiduciario suscriba con terceros para la realización de las inversiones necesarias, con las construcciones, equipos e instalaciones que se incorporen a los inmuebles
- todo otro bien resultante del uso o inversión de las sumas de dinero o de los frutos de los Bienes Fideicomitidos
- cualquier otro bien, derecho u obligación no expresamente previsto en esta cláusula pero que se genere, derive, acaeciére en la Propiedad Fiduciaria del Patrimonio Fiduciario
- El aporte de sumas de dinero que realicen los Fiduciantes
- Las sumas de dinero que ingresen al Patrimonio Fiduciario en concepto de venta de unidades.

PARTICIPACIÓN Y DERECHOS DE VOTO:

La participación de cada Fiduciante dará derecho a un voto por cada punto porcentual de participación, en tanto y en cuanto los Fiduciantes no se encuentren en mora en el cumplimiento de sus obligaciones.

BENEFICIARIOS

Una vez cancelados los Pasivos del Patrimonio Fiduciario, o incluso antes de ello si los Fiduciantes así lo resolvieren, el Fiduciario deberá distribuir el Patrimonio Fideicomitado entre los Beneficiarios y/o en su caso los Fideicomisarios. Los costos y honorarios de la liquidación como de todos los actos escriturarios serán soportados por cada Beneficiario y/o Fideicomisario que designe cada Fiduciante- Beneficiario.

Si durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso Privado, el haber líquido del Patrimonio Fiduciario no

fuera suficiente para atender el pago de la totalidad de los Pasivos del Patrimonio Fiduciario, el Fiduciario podrá convocar a la Asamblea para analizar el procedimiento a seguir, dejándose aclarado que en ningún caso el Fiduciante A deberá realizar nuevos aportes.

Los Fiduciantes podrán resolver en la Asamblea otro destino del previsto en el Contrato de Fideicomiso Privado.

FIDUCIARIO

Instrucciones. Facultades

El Fiduciario estará legitimado para ejercer todas las acciones y cumplir con todas las instrucciones brindadas en el Contrato de Fideicomiso Privado, o las que en el futuro le indicare la Asamblea de Fiduciantes dentro de sus facultades.

Sin que implique una limitación de lo previamente expresado, el Fiduciario estará facultado para:

Adquirir, recibir, conservar, y mantener los Bienes Fideicomitados en los términos pactados en el Contrato de Fideicomiso Privado.

Pagar los impuestos, gravámenes, honorarios, comisiones, gastos y cualquier otro costo que corresponda al mantenimiento del Patrimonio Fiduciario

Realizar pagos, cobros de todo tipo y otorgar recibos

Iniciar, proseguir, contestar, rechazar y desistir cualquier acción, juicio o procedimiento en cualquier caso del Tribunal con relación al Contrato de Fideicomiso Privado y los Bienes Fideicomitados con facultades para realizar acuerdos, transacciones, avenimientos, conciliaciones o cualquier otra forma de terminación de pleitos o disputas.

Otorgar poderes y mandatos especiales judiciales.

Podrá suscribir los contratos de venta de futuras unidades con terceros con la obligatoria presencia del Fiduciante A y/o quien este designe, los contratos de obra y todo otro enderezado al cumplimiento de la ejecución del Contrato de Fideicomiso Privado y de las sucesivas instrucciones asamblearias.

Deberá verificar la realización de las Obras, en los términos y condiciones previstos en el Anteproyecto

Suscribir Planos de Mensura, de Obra Nueva, de Demolición, de Anexión y Subdivisión de Parcelas

De sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, otorgar las escrituras traslativas de dominio a los Beneficiarios y/o Fideicomisarios y/o a los terceros adquirentes de corresponder, en este último caso

Designar a los profesionales que representarán al Fiduciario, como titular de los Bienes Fideicomitados, con la posibilidad de incumplimiento de terceros o de los contratistas o subcontratistas o del Director de Obra o de cualquier otro profesional que se hubiera contratado para el cumplimiento de los objetivos previstos en el Contrato de Fideicomiso Privado, o de cualquier tercero ajeno a la obra, o para la defensa de los intereses y Derechos del Patrimonio Fiduciario, seleccionando el procedimiento extrajudicial y/o judicial que se considere conveniente.

El Fiduciario deberá entregar a la empresa constructora y/o a los gremios indicados o que fueren directamente contratados por el Fiduciario los desembolsos que se correspondan con motivo de la actividad del desarrollo inmobiliario.

Las entregas se efectuarán con una constancia de avance de obra y/o certificados de avance de obra y facturas emitidas de manera legal. Toda la información previamente mencionada deberá contar con aprobación del director de obra previa a la emisión del pago.

Se deberán efectuar los controles de ejecución del proyecto que estime pertinentes, verificando los

certificados de avance de obra que presente la empresa constructora.

Que se realicen todos los actos que se consideren necesarios para la conservación y protección de la propiedad fiduciaria.

Se deberá llevar la contabilidad del patrimonio fiduciario en forma separada de la propia.

El Fiduciario está obligado a administrar los bienes fiduciarios con la misma diligencia que emplea en la administración de los bienes propios y la de un buen hombre de negocios.

Deberá depositar los fondos entregados por los Fiduciantes B, y demás fiduciantes aportantes si los hubiere, en una Caja de Seguridad Bancaria y/o en Cuentas Bancarias Fiduciarias que represente un “Patrimonio Autónomo” de afectación específico al objeto del Fideicomiso. A tal efecto podrá abrir, aprobar, impugnar, operar o cerrar cuentas comerciales o bancarias en el país o en el extranjero. Podrá depositar en bancos nacionales o extranjeros dinero o valores de cualquier especie, extraer o transferir de forma total o parcial dinero o valores de esas cuentas o depósitos.

Podrá realizar de manera activa o pasiva, ya sea como acreedor o deudor cualquier clase de operaciones y negocios financieros, bancarios, o de mercado de capitales en el país o en el extranjero; librar, avalar, endosar, enajenar ceder, negociar de cualquier modo en bancos, bolsas o con cualquier persona, compañía o sociedad nacional o extranjera, letras de cambio, notes, promissory notes, obligaciones negociables, certificados de participación, cuota partes, giros, vales, cheques, pagarés, warrants, y cualquier especie de título valor o título de crédito y girar en descubierto hasta la cantidad autorizada por los establecimientos bancarios o por los particulares, dar en caución títulos, acciones y otros efectos, tomar garantías simples, mancomunadas o solidarias, con o sin beneficio de excusión o división, establecer prelación y subordinaciones de deuda en calidad de acreedor o deudor, ya sea en el país o en el extranjero.

Deberá invertir los fondos con absoluta exclusividad para la ejecución del objeto del Fideicomiso.

Deberá citar a reuniones a los Fiduciantes y ejecutar las decisiones adoptadas en las mismas.

Deberá realizar las contrataciones necesarias para la realización de la obra

Deberá efectuar los pagos que correspondan

Deberá llevar una caja chica para afrontar los gastos ordinarios de administración.

Recibirá por adjudicación las unidades a construir o ya construidas que surjan de los citados Derechos Constructivos y transferirá las unidades resultantes a los terceros adquirentes.

Deberá contratar los seguros que imponga la realidad consorcial pre existente en adición a los propios de la obra, y hacer adoptar todas las medidas técnicas y precauciones necesarias.

Deberá informar a los Fiduciantes, de cualquier emergencia o anomalía que no sean simples problemas de ejecución de poca entidad.-

Deberá defender y hacer valer todos los derechos de propiedad y dominio Fiduciantes sobre los bienes Fideicomitidos, notificando inmediatamente a los Beneficiarios y los Fiduciantes en su caso, cualquier intervención y/o violación por parte de terceros de los derechos del Fiduciario, y de la propiedad en ese carácter.

En caso que por resoluciones recaídas en expedientes judiciales o administrativos municipales, se decreten cláusulas, suspensiones de obras, interdicciones, medidas cautelares o embargos que afecten los Bienes Fideicomitidos y/o las obras a realizarse deberá dentro de los 10 (diez) días corridos de notificada la resolución, notificar a su vez en forma fehaciente a los Beneficiarios y a los Fiduciantes.

Dentro del plazo otorgado por la medida interpuesta, deberá oponer su condición de Propietario Fiduciario y exhibir la documentación con que lo acredite, ello cuantas veces sea necesario, para oponerse a cualquier resolución y/o acción que retrase o impida el impulso y/o el cumplimiento de la manda de las obligaciones originadas en la ejecución del Contrato de Fideicomiso Privado

Deberá contratar los seguros de responsabilidad civil y de riesgos del trabajo de corresponder de acuerdo a la gestión de un buen hombre de negocios, así como seguros contra incendio de las unidades en ejecución.-

También contratará seguros contra la pérdida o deterioro total o parcial de los Bienes Fideicomitidos

Deberá verificar que el constructor y/o los subcontratistas tengan asegurados a sus efectos y el personal afectado a la construcción, con seguros de responsabilidad civil y otros que como el A.R.T. que por ley correspondan, en empresas de seguros y de riesgos del trabajo de reconocida solvencia, que operen en el mercado, siendo su responsabilidad rendir cuenta de ello dentro de los diez días de haber suscrito los respectivos contratos de obra.

Abonar con los Fondos del Fideicomiso los impuestos, tasas, contribuciones y facturas de servicios públicos

El Fiduciario tiene la facultad para entregar la posesión de las Unidades Funcionales recibidas, cuando se encuentren en condiciones de habitabilidad a los Adquirentes que se encuentren al día en sus obligaciones de pago, una vez que el Inmueble se encuentre ya subdividido y las obras proyectadas se encuentren en un estado de avance tal que el ejercicio de la posesión por los Adquirentes no afecte su la terminación y no puedan generar peligro para los ocupantes. En tal caso, los Adquirentes no podrán negarse a recibir la posesión alegando la existencia de detalles de terminación de las obras, cuando estas no afecten el uso y goce pacífico de las unidades.

A partir del día fijado para la puesta de la posesión, los Beneficiarios deberán abonar las expensas comunes que se devenguen y los impuestos, tasas y demás contribuciones que recaigan sobre la unidad cuya posesión se ofrece en la proporción que a cada uno le corresponda.

Tendrá la facultad de representar el Fondo Fiduciario ante todas las reparticiones públicas o privadas que fueren necesarias. Realizando todas las gestiones que correspondan, presentando escritos, escrituras, documentos y todo otro trámite que sea necesario, ya se trate de organismos nacionales, provinciales, municipales o privados con las amplias facultades y sin que la enumeración precedente implique ningún tipo de limitación.

El Fiduciario tendrá derecho al reembolso de los gastos de todo tipo que ocasione la ejecución del encargo objeto del Contrato de Fideicomiso Privado.

En caso de incumplimiento de la empresa constructora o de la dirección de obra, el Fiduciario tendrá las más amplias facultades para resolver los contratos, designar nuevos profesionales y celebrar los nuevos contratos.

RENDICIÓN DE CUENTAS:

El Fiduciario deberá mantener los registros actualizados, debiendo rendir cuentas a los Fiduciantes en forma anual sin perjuicio de la entrega de los informes semestrales a realizar con relación a los avances del emprendimiento.

Se hará un Informe de Gestión que incluirá datos sobre el avance de obra y que pondrá a disposición de los Fiduciantes/ Beneficiarios.

Las mismas se entenderán aceptadas de conformidad si no son cuestionadas por los Beneficiarios dentro del término de quince días corridos contados a partir del día en que fueron puestas a disposición en forma escrita o vía correo electrónico para lo cual los Fiduciantes deberán informar una dirección válida para el cumplimiento de la obligación.

La fecha de cierre es el 31 de enero de cada año.

REPRESENTACIÓN LEGAL DEL FIDEICOMISO:

La representación legal del Fideicomiso estará a cargo del Fiduciario y bastará con su sola firma.

En cumplimiento de su cargo podrá contratar para que lleve la contabilidad de la obra, audite el manejo de los fondos y elabore informes; proponer el eventual reemplazo del contador, en caso de incumplimiento parcial o total de sus obligaciones; designar a los profesionales que sean necesarios para la realización de

la obra.

Suscribir los Planos de Obra y Subdivisión, sus modificaciones y otros planos que requieran a fin de ajustar el proyecto a las Reglamentaciones y disposiciones municipales y provinciales vigentes.

RESPONSABILIDAD - LIMITACIONES:

El Fiduciario empleara en todo momento el cuidado y diligencia exigible a un administrador de bienes ajenos y a un buen hombre de negocios. Los deberes que tenga el Fiduciario son establecidos en el Contrato de Fideicomiso Privado, y en la legislación vigente, sin que pueda interpretarse la existencia de compromisos u obligaciones implícitas.

Ninguna estipulación del presente contrato liberará al Fiduciario de responsabilidad por su propia negligencia o dolo en el desempeño de sus funciones.

El Fiduciario se compromete a realizar esfuerzos razonables para el cumplimiento de las funciones que le asignen en el Contrato de Fideicomiso Privado. El Fiduciario no será responsable de cualquier pérdida o reclamo que pudiere resultar de sus acciones u omisiones, salvo culpa o dolo de su parte, que será calificada como tal por sentencia firme dictada por tribunales competentes.

El Fiduciario no será responsable de cualquier información, afirmación o declaración vinculada con el Contrato de Fideicomiso Privado como por su cumplimiento siempre que se trate de informes o reportes que el Fiduciario haya recogido de buena fe o de fuentes oficiales, o que considere genuinos y que hayan sido firmados o presentados por la o las Partes adecuadas.

El Fiduciario no será responsable por un cambio material contrario en el valor o en el estado de los Bienes Fideicomitados, o por insuficiencia de los recursos disponibles para afrontar los Pasivos del Patrimonio Fiduciario.

Especialmente, el Fiduciario no tendrá responsabilidad cuando incurra en pérdidas que no resulten de su dolo o culpa.

FIDUCIANTES

Los Fiduciantes acuerdan que:

Asistirán al Fiduciario en todos los aspectos que hagan a la consecución del objeto del Contrato de Fideicomiso Privado y colaborarán en la forma que éste les requiera, en cualquier reclamo y/o litigio que sea necesario para exigir el cumplimiento de cualquier derecho cedido al Fiduciario bajo el presente Contrato.

Defenderán al Fiduciario contra cualquier impugnación u objeción de terceros derivada de este Contrato o relacionada con este, con excepción del caso en que tal litigio y/o reclamo sea ocasionado por culpa grave o dolo del Fiduciario.

Reconocen las más amplias facultades al Fiduciario tanto para administrar como para ejecutar el Contrato de Fideicomiso Privado.

Para el supuesto de transmisiones mortis causa o como consecuencia de ejecuciones forzada de cualesquiera de los Fiduciantes tenedores de Constancias de Participación ya fuere se aplicará la preferencia que se determina a continuación:

Ocurrido el fallecimiento, la ausencia con presunción de fallecimiento o la declaración de estado de falencia que inicia un proceso concursal y/o de quiebra, las Constancias de Participación involucrados tendrán sus derechos de voto suspendidos y se entenderá que adhieren a la resolución que mayoritariamente adopte la asamblea.

El resto de los Fiduciantes estará obligado, a cubrir el aporte y/o las obligaciones que le hubieren

correspondido realizar al Fiduciante fallecido o fallido.

Las Asambleas se celebrarán sin computar los votos de los Certificados comprometidos en alguno de los procesos antes enunciados.

Una vez concluido el proceso judicial correspondiente los Fideicomisarios, herederos del Fiduciante fallecido o fallido deberán previo a la unificación de Personería, inscribirse en el Registro de Fiduciantes antes de la compensación de los gastos y aportes sustitutivos realizados por sus cofiduciantes durante el periodo de falencia o ausencia.

El Fiduciario tiene la obligación de reconocer la inscripción en el Registro de Fiduciantes, una vez que compensados los aportes adeudados, los herederos o continuadores del Fiduciante fallecido o fallido exhiba sentencia firme y válidamente dictada por la Justicia Ordinaria de la Capital Federal y/o de la Ciudad de Buenos Aires y/o por el procedimiento sucesorio que en el futuro rija en la Ciudad de Buenos Aires.

Debido al interés general de los contratantes y de los terceros vinculados al Fideicomiso por el tráfico inmobiliario y comercial, superior al interés particular de cada Fiduciante, expresamente se pacta que en ningún caso se podrán requerir y/o impulsar judicial o extrajudicialmente medidas cautelares de ningún tipo que afecten la libre disponibilidad del Patrimonio Fiduciario.

Asamblea:

Cuando el Fiduciario lo estime necesario o para considerar los temas que se han establecido en el Contrato de Fideicomiso Privado que requieren expresa autorización de la Asamblea, el Fiduciario convocará a una Asamblea a tal fin.

El Fiduciario convocará a la Asamblea a celebrarse en la fecha que determine mediante una única notificación cursada a los Fiduciantes con no menos de diez (10) ni más de treinta (30) días de anticipación a la fecha fijada a los domicilios constituidos en el Contrato de Fideicomiso Privado.

Las Asambleas en segunda convocatoria deberán celebrarse en el mismo lugar una hora después de la fijada para la asamblea general.

El quórum para las Asambleas que se convoquen será en primera convocatoria de Fiduciantes que representen por lo menos el sesenta y seis por ciento (66%) de las Participaciones con derecho a voto. No habrá quórum mínimo en segunda convocatoria.

Las decisiones serán adoptadas con el voto favorable de Fiduciantes que representen la mayoría simple de las Participaciones computables en la Asamblea. Las Asambleas así convocadas serán presididas por el Fiduciario.

Para considerar los siguientes temas, el quórum en primera y segunda convocatoria será de los Fiduciantes que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de las Participaciones por lo menos y las decisiones deberán ser aprobadas por con el voto favorable de los Fiduciantes que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de las Participaciones por lo menos:

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 convocatoria.

Cualquier consentimiento de los Fiduciantes a los temas puestos a considerar por el Fiduciario deberá evidenciarse por Acta de Asamblea debidamente convocada en la que se reflejen los temas sometidos a consideración por el Fiduciario y las votaciones de los Fiduciantes, en persona o representados por apoderados con facultades suficientes, con firmas certificadas notarialmente.

El Fiduciario podrá desentenderse de la convocatoria a Asamblea si una determinada cuestión fuere aprobada por el consentimiento individual y anticipado de los Fiduciantes. En tal caso, los Fiduciantes deberán expresamente suscribir a un instrumento dirigido al Fiduciario del que resulte el consentimiento expreso a la cuestión sometida a su consideración por el Fiduciario.

En todos aquellos asuntos no previstos en esta cláusula respecto de la Asamblea, se aplicarán supletoriamente las disposiciones de la legislación civil y comercial del fondo con excepción del plazo para impugnar una decisión de la Asamblea que será de 10 (diez) días corridos a contar de la fecha de clausura de la Asamblea respectiva.

EXTINCIÓN Y LIQUIDACIÓN. CAUSAS:

Serán causales de extinción las que se indican a continuación:

Se haya concluido la o las inversiones realizadas, cancelado los Pasivos del Patrimonio Fiduciario, adjudicados las unidades a sus compradores y se hayan distribuido los fondos líquidos a los Fiduciantes, Beneficiarios y/o Fideicomisarios, en función de la participación de cada uno de ellos.

Haya transcurrido el plazo de veinte (20) meses prorrogables automáticamente hasta el plazo máximo de treinta (30) años a contar de la fecha del Contrato de Fideicomiso Privado.

En el caso de extinción previsto en el apartado precedente la Asamblea resolverá si:

(i) Prorroga el plazo del Contrato de Fideicomiso Privado para concluir los actos pendientes de cumplimiento

o

(ii) Resuelve designar un nuevo fiduciario

o

(iii) Resuelve que el Fiduciario transfiera el dominio pleno de los Bienes Fideicomitidos a los Fiduciantes en el estado en que se encuentran, en función de la participación de cada Fiduciante.

En dicho supuesto, será condición para que el Fiduciario transfiera los Bienes Fideicomitidos a los Fiduciantes, que se encuentren totalmente cancelados los Pasivos del Patrimonio Fiduciario, o en su defecto, que la totalidad de los acreedores del Patrimonio Fiduciario presenten su expresa conformidad con la transferencia de los Bienes Fideicomitidos a los Fiduciantes y liberen expresamente al Fiduciario de cualquier clase de responsabilidad por el pago de los Pasivos del Patrimonio Fiduciario que se encuentren pendientes de cancelación a la fecha de dicha transferencia

De los procedimientos señalados, la Asamblea con el quórum previsto, seleccionará el procedimiento que obtenga el porcentaje más alto de las Participaciones computables en la Asamblea.

INCUMPLIMIENTO

Declaración - Incumplimiento de los Fiduciantes:

Los Fiduciantes aseguran la Transferencia Fiduciaria de los contratos referidos como Anexo I y las Sumas Ciertas que fueren necesarias para cumplir el Contrato de Fideicomiso Privado y el desarrollo.

El Fiduciante (en adelante el “Fiduciante Incumplidor”) que habiendo comprometido su aporte no la transfiera en los plazos, moneda y fechas establecidos y/o requeridos por el Fiduciario, será intimado de un modo fehaciente para que en un plazo de quince (15) días corridos transfiera fiduciariamente al Fiduciario el capital adeudado, más una tasa de interés equivalente a la que cobre el Banco Nación para operaciones de descuento de documentos a treinta (30) días, calculado desde el vencimiento del plazo o de la fecha, fijada por el Fiduciario hasta la fecha de efectivo el pago. Si no lo hiciera así, éste será declarado “Fiduciante Incumplidor”.

Si vencido ese plazo el Fiduciante Incumplidor no integra la totalidad de la suma adeudada, el Fiduciario podrá disponer la venta a favor del resto de los Fiduciantes, de la participación del Fiduciante Incumplidor a la fecha de la mora, al previo que resulte de dicha participación, menos el 30% en concepto de cláusula penal punitiva y resarcitoria.

La mora producirá la suspensión de todos los derechos previstos en el presente para el Fiduciante Incumplidor, pero subsistirán todas sus obligaciones.

VARIOS.

Renuncia y Modificaciones:

Ninguna renuncia tácita u omisión por uno o más Fiduciantes o el Fiduciario de cualquier de los derechos o privilegios otorgados, o emergentes del presente, será interpretada como una renuncia permanente de dichos derechos o privilegios, ni será un impedimento para su ejercicio en el futuro.

No podrán efectuarse modificaciones al Contrato de Fideicomiso Privado, sin el previo consentimiento por escrito de todos los Fiduciantes. Ningún curso de acción adoptado por uno de los Fiduciantes o el Fiduciario podrá ser interpretado como una modificación (tácita o expresa) a una de las disposiciones del presente.

Domicilios especiales y Notificaciones:

Los Fiduciantes y el Fiduciario constituyen domicilio especial en las direcciones que se asignarán con anterioridad, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones y comunicaciones que allí se les dirijan de modo fehaciente.

La modificación del domicilio especial deberá ser notificada a las otras Partes de modo fehaciente y producirá efectos a partir del quinto (5) día hábil de recibida la comunicación.

La notificación que deba ser cursada de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Privado, será por escrito y será válida si es entregada personalmente, por telegrama, carta documento, carta con comparecencia notarial o cualquier otro medio de comunicación fehaciente.

Cualquiera de los Fiduciantes podrá reemplazar la forma de comunicación prevista en esta cláusula, mediante la recepción de todas las comunicaciones e informes en el domicilio del Fiduciario. El Fiduciante comunicará por escrito al Fiduciario de su decisión a partir de la fecha de su comunicación, el Fiduciario conservará las comunicaciones e informes del Fiduciante en su domicilio, quien podrá retirarlas en los plazos que considere razonables, teniendo en cuenta los plazos previstos en el Contrato de Fideicomiso Privado para determinados actos.

El Fiduciante se considerará notificado de pleno derecho de todas las comunicaciones e informes que emita el Fiduciario para los Fiduciantes, al vencimiento de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de la comunicación o informe.

Ley Aplicable - Arbitraje:

El Contrato de Fideicomiso Privado será regido e interpretado de conformidad con las leyes de la República Argentina y por las normas que rigen la contratación y transmisión de derechos de la Ciudad de Buenos Aires.

En caso de una disputa, controversia, conflicto, o reclamo con el Contrato de Fideicomiso Privado, o en relación con su interpretación, violación, resolución o invalidez (en adelante, una "Disputa"), las Partes primero pondrán su mejor empeño para dirimir la cuestión de buena fe de un modo recíprocamente satisfactorio.

Si transcurridos los 30 días de iniciadas las conversaciones entre las Partes no se hubiere llegado a una resolución que resulte satisfactoria, las partes someterán la Disputa al Tribunal de Arbitraje y Mediación del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, con expresa renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiere corresponder, manteniendo el procedimiento previsto para el arbitraje de Amigables Compondedores.

El trámite de Amigables Compondedores se llevará a cabo de acuerdo con el Reglamento Orgánico del Tribunal de Arbitraje General Pactado. Las Partes acuerdan que pondrán su mejor empeño en lograr que el

Tribunal Arbitral solucione y dirima cualquier Disputa dentro de los 180 (ciento ochenta) días de iniciado el trámite del juicio arbitral.

El Laudo de Amigables Compondores será definitivo y vinculante para las Partes y el Tribunal estará autorizado a fijar la multa para la parte que se alzare contra el Laudo Arbitral.

Cualquier divergencia que pueda surgir en la interpretación y/o ejecución del Laudo Arbitral se someterá a los Tribunales Ordinarios de la Capital Federal, con expresa renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder.

ANEXO II

RESUMENES DE CONTRATOS DE LOCACIÓN FIDEICOMITIDOS

1) Contrato Alquiler DMS

Partes:

Locador: Diego Martín Salvatore (Fiduciante del Fideicomiso RS Añelo y titular de ciertas Unidades Nacionales).

Locatario: Idero S.R.L

Las Partes/ La Parte: Locador y Locatario

Primera. Objeto:

El Locador cede en alquiler y el Locatario acepta las Unidades Funcionales.

El Inmueble: Edificio 2 del Complejo Espacio Añelo, ubicado en Lote 3 de la Manzana U del Barrio Hotelero Añelo, Calle Jarillas 198, Añelo, Neuquén.

El Inmueble cuenta con una superficie aproximada de 364 mts²; emplaza la construcción de un Edificio de 6 pisos, con un total de 24 departamentos totalmente equipados.

Se deja constancia de las unidades funcionales siguientes:

Unidad Funcional	Pisos	Depto
1	PB	A
2	PB	B
3	PB	C
4	PB	D
5	1°	A
13	3°	A
14	3°	B
15	3°	C
16	3°	D
17	4°	A

Segunda. Destino - Habilitación:

El Inmueble será destinado por el Locatario exclusivamente para vivienda o habitación y podrá ser subalquilado libremente por el Locatario.

Tercera. Plazo:

El Plazo de la Locación será de cuatro (4) años contados desde el día 01 de marzo de 2024, venciendo el día 28 de febrero de 2028 (el "Plazo"), Su forma será automática por el mero transcurso del plazo estipulado, debiendo el Locatario restituir el Inmueble libre de cualquier ocupante, al término de la locación sin necesidad de interpelación alguna.

La devolución del inmueble quedará formalizada mediante la entrega de las llaves por el Locatario al Locador y la constancia por escrito emitida por el Locador.

Si el Locador se niega a recibir las llaves, el Locatario podrá consignarlas judicialmente, aplicando lo normado por el art. 1222 último párrafo del Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN).

Las Partes podrán acordar una prórroga del Plazo por un período de cinco (5) años adicionales si cualquiera de ellas le comunicare a la otra su intención de prorrogar el Plazo con antelación de sesenta (60) días previo al vencimiento de éste, siempre que las Partes se pusieran de acuerdo en el monto del canon locativo por dicho período.

En caso de que lleguen a un acuerdo, las Partes dejarán determinados los montos correspondientes al canon locativo aplicable durante dicho período adicional.

En caso de no arribar a acuerdo en el canon locativo en la antelación prevista el contrato quedará terminado a su vencimiento original.

Se deja expresa constancia de que el Locatario podrá rescindir el presente contrato en cualquier momento, otorgando en tal caso un preaviso mínimo de 6 (seis) meses al Locador.

Cuarta. Precio De La Locación - Moneda De Pago:

El precio de la locación del Inmueble se pacta en la suma mensual de Dólares Estadounidenses Dos Mil Cuatrocientos (USD 2.400) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) por cada una (1) de las Unidades Funcionales dadas en locación, y será abonado por el Locatario al Locador del 10 al 20 de cada mes.

El pago del canon locativo mensual podrá ser realizado por el Locatario a su exclusiva elección ya sea en dólares estadounidenses y/o en pesos argentinos al tipo de cambio billete vendedor publicado por el Banco de la Nación Argentina del día anterior a la fecha de pago.

El incumplimiento por parte del Locatario de lo pactado en esta cláusula implicará la obligación de resarcir al Locador y dará derecho este a reclamar las sumas adeudadas, intereses moratorios y punitivos más los daños y perjuicios que le pudieran haber causado derivados de tal incumplimiento.

Quinta. Oportunidad Y Lugar De Pago Del Precio De La Locación - Mora Automática:

El precio de la Locación deberá ser abonado por el Locatario dentro de los primeros veinte (20) días de cada mes en cuestión en el domicilio del Locador en el horario de 9:00 a 12:00 horas.

Para el pago, el Locador deberá remitir con la debida anticipación la factura al canon a la dirección de correo electrónico que será indicada a los fines de su procesamiento, en el cual el Locador debido a las características propias del Locatario es necesario contar con la factura a los fines de procesar el posterior pago.

El Locador deberá además entregar el recibo de pago al Locatario.

El Locador podrá indicar al Locatario una cuenta bancaria en la Argentina para que deposite el pago del alquiler o varíe el domicilio de pago, con solo comunicarlo fehacientemente al Locatario.

La mora se producirá de manera automática, sin necesidad de intimación de ningún tipo al Locador, si el pago se realizara después del día 20 inclusive de cada mes, y en ese caso abonará además del alquiler y los intereses moratorios, una multa mensual equivalente al tres por ciento (3%) del valor del alquiler mensual total la cual será calculada en forma diaria y proporcional a la ocupación propia del mes en el que hubiere ocurrido el atraso por cada día de demora cualquiera sea su causa, sin perjuicio de las acciones que por incumplimiento se estipulan en el contrato.

Queda expresamente establecido que la falta de pago por parte del Locatario de dos (2) meses consecutivos del canon locativo, dará derecho al Locador a resolver la presente Locación, previa intimación fehaciente al Locatario por un plazo de quince (15) días corridos para que subsane dicho incumplimiento.

Sexta. Rescisión:

Las Partes acuerdan que el Locatario tendrá derecho a resolver sin causa el contrato debiendo notificar su decisión al Locador con una antelación mínima de sesenta (60) días de la fecha en que reintegrará el Inmueble sin ningún tipo de indemnización a cargo del Locatario.

La falta de realización del preaviso indicado deberá ser suplida con el pago de una indemnización equivalente al canon locativo correspondiente al tiempo de preaviso incumplido, la que deberá ser abonada a más tardar en oportunidad de restituir el Inmueble locado.

El Locador tendrá acceso al Inmueble para revisarlo durante el período del preaviso, organizando previamente el día y hora de la visita con el Locatario.

Septima. Supuesto De Venta O Cesión Por El Locador:

El Locador tiene el derecho de transferir las unidades locadas y/o los derechos emanados del contrato, en forma total o parcial, lo que no afectará la vigencia del presente, debiendo quien resulte sucesor asumir los derechos y obligaciones del Locador, y comunicarse tal circunstancia al Locatario.

Se deberá comunicar fehacientemente al Locatario, en caso de que el adquirente y/o cesionario asumirá los derechos y obligaciones correspondientes al Locador que surgen del presente.

Octava. Pago de Impuestos. Seguros:

De corresponder el pago de Impuesto a los sellos sobre el contrato, el mismo será abonado por las Partes en un 50% cada una.

El Locatario se obliga a contratar y mantener vigentes los seguros sobre el inmueble de responsabilidad civil e incendio por el valor de tasación al firmar el contrato, por un valor asegurado de al menos \$1.000.000.000 (pesos mil millones) o su equivalente en dólares estadounidenses. El presente valor deberá ser actualizado periódicamente y no podrá ser una frecuencia menor que semestralmente.

El seguro deberá ser obtenido en compañías de primera línea a completa satisfacción del Locador.

Novena. Juicio Por Desalojo y Cobro de Alquileres - Multa:

La falta de pago íntegro de dos cánones locativos mensuales constituirá causal de resolución de esta locación por culpa del Locatario y autoriza al Locador a rescindir con causa el contrato sin necesidad de intimación previa, demandar el desalojo y perseguir el cobro de las sumas adeudadas por cualquier concepto, como también las multas y penalidades establecidas en el contrato, hasta la restitución en forma del inmueble y su equipamiento.

En caso de que el Locador deba iniciar el proceso de desalojo por falta de pago o por vencimiento contractual, el Locatario acepta expresamente que se aplique el procedimiento de desalojo instituido en los artículos 679, y 680 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Neuquén, renunciando a plantear la inconstitucionalidad de las disposiciones.

En caso de mora en el pago de los cánones locativos, resultan de aplicación los intereses punitivos establecidos en la cláusula Quinta.

En caso de mora en la restitución del Inmueble, se aplicará la multa establecida en la cláusula Quinta.

Décima. Demora En La Restitución Del Inmueble:

En caso de que el Locatario no restituya el Inmueble al Locador al vencimiento del Plazo parado o frente a la rescisión acordada, deberá pagar el precio de la locación mensual correspondiente, además de una suma igual al de la locación diaria que correspondiera de acuerdo con las disposiciones del contrato, por cada día de demora en la restitución, y sin que de forma alguna los importes se puedan considerar de otro carácter que el de penalidad por el incumplimiento de la desocupación en el plazo pactado, reservándose el Locador la facultad de exigir el desalojo y las indemnizaciones establecidas en el CCyC.

Décima Primera. Domicilios Legales Y Especiales. Jurisdicción Y Competencia:

El Locador y el Locatario se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales ordinarios de la Ciudad de Buenos Aires, renunciando de manera expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles.

2) Contrato Alquiler LMS

Partes:

Locador: Lucas Matías Salvatore (Fiduciante del Fideicomiso RS Añelo y titular de ciertas Unidades Nacionales).

Locatario: Idero S.R.L

Las Partes/ La Parte: Locador y Locatario

Primera. Objeto:

El Locador cede en alquiler y el Locatario acepta las Unidades Funcionales.

El Inmueble: Edificio 2 del Complejo Espacio Añelo, ubicado en Lote 3 de la Manzana U del Barrio Hotelero Añelo, Calle Jarillas 198, Añelo, Neuquén.

El Inmueble cuenta con una superficie aproximada de 364 mts²; emplaza la construcción de un Edificio de 6 pisos, con un total de 24 departamentos totalmente equipados.

Se deja constancia de las unidades funcionales siguientes:

Unidad Funcional	Pisos	Depto
6	1º	B
7	1º	C
8	1º	D
9	2º	A
10	2º	B
11	2º	C
12	2º	D
21	5º	A
22	5º	B
23	5º	C

Segunda. Destino - Habilitación:

El Inmueble será destinado por el Locatario exclusivamente para vivienda o habitación y podrá ser subalquilado libremente por el Locatario.

Tercera. Plazo:

Plazo de la Locación será de cuatro (4) años contados desde el día 01 de marzo de 2024, venciendo el día 28 de febrero de 2028 (el "Plazo"), Su forma será automática por el mero transcurso del plazo estipulado, debiendo el Locatario restituir el Inmueble libre de cualquier ocupante, al término de la locación sin necesidad de interpelación alguna.

La devolución del inmueble quedará formalizada mediante la entrega de las llaves por el Locatario al Locador y la constancia por escrito emitida por el Locador.

Si el Locador se niega a recibir las llaves, el Locatario podrá consignarlas judicialmente, aplicando lo normado por el art. 1222 último párrafo del Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN).

Las Partes podrán acordar una prórroga del Plazo por un período de cinco (5) años adicionales si cualquiera de ellas le comunicare a la otra su intención de prorrogar el Plazo con antelación de sesenta (60) días previo al vencimiento de éste, siempre que las Partes se pusieran de acuerdo en el monto del canon locativo por dicho período.

En caso de que lleguen a un acuerdo, las Partes dejarán determinados los montos correspondientes al canon locativo aplicable durante dicho período adicional.

En caso de no arribar a acuerdo en el canon locativo en la antelación prevista el contrato quedará terminado a su vencimiento original.

Se deja expresa constancia de que el Locatario podrá rescindir el presente contrato en cualquier momento, otorgando en tal caso un preaviso mínimo de 6 (seis) meses al Locador.

Cuarta. Precio De La Locación - Moneda De Pago:

El precio de la locación del Inmueble se pacta en la suma mensual de Dólares Estadounidenses Dos Mil Cuatrocientos (USD 2.400) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) por cada una (1) de las Unidades Funcionales dadas en locación, y será abonado por el Locatario al Locador del 10 al 20 de cada mes.

El pago del canon locativo mensual podrá ser realizado por el Locatario a su exclusiva elección ya sea en dólares estadounidenses y/o en pesos argentinos al tipo de cambio billete vendedor publicado por el Banco de la Nación Argentina del día anterior a la fecha de pago.

El incumplimiento por parte del Locatario de lo pactado en esta cláusula implicará la obligación de resarcir al Locador y dará derecho este a reclamar las sumas adeudadas, intereses moratorios y punitivos más los daños y perjuicios que le pudieran haber causado derivados de tal incumplimiento.

Quinta. Oportunidad Y Lugar De Pago Del Precio De La Locación - Mora Automática:

El precio de la Locación deberá ser abonado por el Locatario dentro de los primeros veinte (20) días de cada mes en cuestión en el domicilio del Locador en el horario de 9:00 a 12:00 horas.

Para el pago, el Locador deberá remitir con la debida anticipación la factura al canon a la dirección de correo electrónico que será indicada a los fines de su procesamiento, en el cual el Locador debido a las características propias del Locatario es necesario contar con la factura a los fines de procesar el posterior pago.

El Locador deberá además entregar recibo de pago al Locatario.

El Locador podrá indicar al Locatario una cuenta bancaria en la Argentina para que deposite el pago del alquiler o varíe el domicilio de pago, con solo comunicarlo fehacientemente al Locatario.

La mora se producirá de manera automática, sin necesidad de intimación de ningún tipo al Locador, si el pago se realizara después del día 20 inclusive de cada mes, y en ese caso abonará además del alquiler y los intereses moratorios, una multa mensual equivalente al tres por ciento (3%) del valor del alquiler mensual total la cual será calculada en forma diaria y proporcional a la ocupación propia del mes en el que hubiere ocurrido el atraso por cada día de demora cualquiera sea su causa, sin perjuicio de las acciones que por incumplimiento se estipulan en el contrato.

Queda expresamente establecido que la falta de pago por parte del Locatario de dos (2) meses consecutivos del canon locativo, dará derecho al Locador a resolver la presente Locación, previa intimación fehaciente al Locatario por un plazo de quince (15) días corridos para que subsane dicho incumplimiento.

Sexta. Rescisión:

Las Partes acuerdan que el Locatario tendrá derecho a resolver sin causa el contrato debiendo notificar su decisión al Locador con una antelación mínima de sesenta (60) días de la fecha en que reintegrará el Inmueble sin ningún tipo de indemnización a cargo del Locatario.

La falta de realización del preaviso indicado deberá ser suplida con el pago de una indemnización equivalente al canon locativo correspondiente al tiempo de preaviso incumplido, la que deberá ser abonada a más tardar en oportunidad de restituir el Inmueble locado.

El Locador tendrá acceso al Inmueble para revisarlo durante el período del preaviso, organizando previamente el día y hora de la visita con el Locatario.

Septima. Supuesto De Venta O Cesión Por El Locador:

El Locador tiene el derecho de transferir las unidades locadas y/o los derechos emanados del contrato, en forma total o parcial, lo que no afectará la vigencia del contrato, debiendo quien resulte sucesor asumir los derechos y obligaciones del Locador, y comunicarse tal circunstancia al Locatario.

Se deberá comunicar fehacientemente al Locatario, en caso de que el adquirente y/o cesionario asumirá los derechos y obligaciones correspondientes al Locador que surgen del presente.

Octava. Pago de Impuestos. Seguros:

De corresponder el pago de Impuesto a los sellos sobre el contrato, el mismo será abonado por las Partes en un 50% cada una.

El Locatario se obliga a contratar y mantener vigentes los seguros sobre el inmueble de responsabilidad civil e incendio por el valor de tasación al firmar el contrato, por un valor asegurado de al menos \$1.000.000.000 (pesos mil millones) o su equivalente en dólares estadounidenses. El presente valor deberá ser actualizado periódicamente y no podrá ser una frecuencia menor que semestralmente.

El seguro deberá ser obtenido en compañías de primera línea a completa satisfacción del Locador.

Novena. Juicio Por Desalojo y Cobro de Alquileres - Multa:

La falta de pago íntegro de dos cánones locativos mensuales constituirá causal de resolución de esta locación por culpa del Locatario y autoriza al Locador a rescindir con causa el contrato sin necesidad de intimación previa, demandar el desalojo y perseguir el cobro de las sumas adeudadas por cualquier concepto, como también las multas y penalidades establecidas en el presente, hasta la restitución en forma del inmueble y su equipamiento.

En caso de que el Locador deba iniciar el proceso de desalojo por falta de pago o por vencimiento contractual, el Locatario acepta expresamente que se aplique el procedimiento de desalojo instituido en los artículos 679, y 680 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Neuquén, renunciando a plantear la inconstitucionalidad de las disposiciones.

En caso de mora en el pago de los cánones locativos, resultan de aplicación los intereses punitivos establecidos en la cláusula Quinta.

En caso de mora en la restitución del Inmueble, se aplicará la multa establecida en la cláusula Quinta.

Décima. Demora En La Restitución Del Inmueble:

En caso de que el Locatario no restituya el Inmueble al Locador al vencimiento del Plazo parado o frente a la rescisión acordada, deberá pagar el precio de la locación mensual correspondiente, además de una suma igual al de la locación diaria que correspondiera de acuerdo con las disposiciones del presente, por cada día de demora en la restitución, y sin que de forma alguna los importes se puedan considerar de otro carácter que el de penalidad por el incumplimiento de la desocupación en el plazo pactado, reservándose el Locador la facultad de exigir el desalojo y las indemnizaciones establecidas en el CCyC.

Décima Primera. Domicilios Legales Y Especiales. Jurisdicción Y Competencia:

El Locador y el Locatario se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales ordinarios de la Ciudad de Buenos Aires, renunciando de manera expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles.

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

FIDUCIANTES

Lucas Matías Salvatore y Diego Martin Salvatore

Perito Moreno 498, Barrio San Lucas Village, Escobar, Provincia de Buenos Aires

Tel: 4451-0277

ventas@idero.com.ar

COMERCIALIZADOR

IDERO S.R.L.

Avenida de los Incas 4448, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Tel: 5491152632344

ventas@idero.com.ar

COLOCADOR

DMA Broker S.A.

Jujuy 1983, Piso 2°, Oficina 3°, 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

ASESORES IMPOSITIVOS

Estudio Vidal SC

Lavalle 1616, Piso 8 A (C1048AAN) Buenos Aires

Tel: 4373 6472

info@estudiovidal.com.ar


Christian Smoje
Autorizado