

Texto aprobado por la Comisión Nacional de Valores por RESFC-2020-20799-APN-DIR#CNV de fecha 16 de septiembre de 2020 Registro Comisión Nacional de Valores N° 1161.

Texto Ordenado ajustado conforme Enmienda autorizada mediante por RESFC-2020-20865-APN-DIR#CNV de la Comisión Nacional de Valores de fecha 09 de noviembre de 2020.

**PROSPECTO DE EMISIÓN
CORRESPONDIENTE AL PRIMER TRAMO DEL
FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO
“ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO”**

SOCIEDAD GERENTE

SOCIEDAD DEPOSITARIA

**Allaria Ledesma Fondos Administrados Sociedad
Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.**

Banco Comafi S.A.

Agente de Administración de Productos de Inversión
Colectiva de FCI
Registrado bajo el N° 29 de la CNV

Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva de
FCI
Registrado bajo el N° 26 de la CNV

**ORGANIZADOR
Y
AGENTE COLOCADOR**

ASESOR DE INVERSIÓN

Allaria Ledesma & Cía. S.A.
Agente de Liquidación y
Compensación y Agente de
Negociación-Propio Registrado bajo
N° 24 de la CNV

Grupo Nómada S.A.

CUOTAPARTES DE CONDOMINIO CLASE “A”

CUOTAPARTES DE CONDOMINIO CLASE “B”

y

CUOTAPARTES DE CONDOMINIO CLASE “C”

**POR UN VALOR NOMINAL DESDE EL EQUIVALENTE EN PESOS A U\$S 2.500.000 HASTA EL
EQUIVALENTE EN PESOS A U\$S 250.000.000 (O SU EQUIVALENTE EN OTRAS MONEDAS)
PARA EL PRIMER TRAMO POR UN MONTO MÍNIMO DEL EQUIVALENTE EN PESOS A U\$S 2.500.000
Y UN MONTO MÁXIMO DEL EQUIVALENTE EN PESOS A U\$S 15.000.000 (O SU EQUIVALENTE EN
OTRAS MONEDAS)**

El presente prospecto (el “Prospecto”) corresponde al primer tramo de suscripción del fondo común de inversión cerrado inmobiliario “ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO” de un monto mínimo del equivalente en Pesos a U\$S 2.500.000 y un monto máximo de emisión de hasta el equivalente en Pesos a U\$S 250.000.000 (o su equivalente en otras monedas) al tipo de cambio del día previo al inicio del período de subasta, publicado por el BCRA de acuerdo la Comunicación “A” 3500 (el “Fondo”). Para el primer tramo de suscripción de cuotas partes del Fondo se prevé un monto de emisión mínimo del equivalente en Pesos a U\$S 2.500.000 y un

monto máximo del equivalente en Pesos a U\$S 15.000.000 (o su equivalente en otras monedas) al tipo de cambio del día previo al inicio del período de subasta, publicado por el BCRA de acuerdo la Comunicación “A” 3500 (las “Cuotapartes”). Allaria Ledesma Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. se desempeñará como sociedad gerente (en adelante, el “Administrador”) y Banco Comafi S.A. se desempeñará como sociedad depositaria (en adelante el “Custodio”), ambos en los términos del Capítulo I, Título V de la Resolución General N° 622/2013 de la Comisión Nacional de Valores (N.T. año 2013) (según la misma fuera modificada y complementada de tiempo en tiempo, las “Normas de la CNV” y la “CNV”). La suscripción de las Cuotapartes será efectuada conforme lo dispuesto en el presente Prospecto y en el reglamento de gestión del Fondo (el “Reglamento”) que se incorpora al presente como Anexo A.

El Fondo se constituye con el objeto exclusivo de otorgar rentabilidad a los cuotapartistas mediante la inversión en (a) Derechos reales y/o personales -tales como derechos económicos provenientes de cesiones de flujos de fondos que respondan a la explotación comercial de activos inmobiliarios- constituidos sobre bienes inmuebles; (b) Derechos emergentes de contratos de opción (call) de compraventa sobre bienes inmuebles (en conjunto, los “Activos Autorizados”); y (c) Contratos de mutuo en favor de sociedades cuya actividad principal sea la explotación comercial de activos inmobiliarios y/o fideicomisos inmobiliarios y/u otros vehículos de inversión con objetos que respondan a los objetivos de inversión del Reglamento.

El Fondo tendrá 10 (diez) años contados a partir de la fecha de emisión de las Cuotapartes correspondientes al primer tramo de suscripción. Dicho plazo podrá ser prorrogado por decisión de los cuotapartistas, que deberá ser tomada en la forma establecida en el Reglamento, al menos 1 (un) año antes de la expiración del plazo de vigencia del Fondo.

La Cuotapartes serán emitidas en el marco del presente Prospecto y de conformidad con los términos y condiciones incluidos en el Reglamento y estarán sujetas a las disposiciones contenidas en la Ley N° 24.083 de Fondos Comunes de Inversión (la “Ley de FCI”), la Ley N° 26.831 de Mercado de Capitales (la “Ley de Mercado de Capitales”), el Decreto N° 471/2018, y las Normas de la CNV, según dichas normas fueran modificadas y complementadas de tiempo en tiempo.

Oferta Pública autorizada por *RESFC-2020-20799-APN-DIR#CNV* de fecha 16 de septiembre de 2020 de la Comisión Nacional de Valores. 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 de los miembros de los órganos de administración y fiscalización de la Sociedad Gerente y de la Sociedad Depositaria, respectivamente, y demás responsables contemplados en los artículos 119 y 120 de la Ley N° 26.831 y sus modificatorias. Los auditores, en lo que les atañe, serán responsables en cuanto a sus respectivos informes sobre los estados contables que se acompañan. Los órganos de administración manifiesta(n), 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.

EL PRESENTE PROSPECTO NO TIENE POR OBJETO PROVEER LOS FUNDAMENTOS PARA LA OBTENCIÓN DE NINGUNA EVALUACIÓN CREDITICIA O DE OTRO TIPO Y NO DEBE SER CONSIDERADO COMO UNA RECOMENDACIÓN DEL ADMINISTRADOR Y/O DEL CUSTODIO Y/O DEL AGENTE COLOCADOR NI DE CUALQUIERA DE SUS SOCIEDADES CONTROLADAS Y/O VINCULADAS Y/O SOMETIDAS A CONTROL COMÚN, ACTUALES Y FUTURAS, PARA ADQUIRIR LAS CUOTAPARTES. CADA POTENCIAL COMPRADOR DE LAS CUOTAPARTES DEBERÁ ANALIZAR POR SI MISMO LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE PROSPECTO Y EN EL REGLAMENTO Y CUALQUIER COMPRA DE LAS CUOTAPARTES DEBERÁ BASARSE EN EL PRESENTE PROSPECTO Y EN EL REGLAMENTO Y EN EL ANÁLISIS ADICIONAL QUE DICHO POTENCIAL COMPRADOR CONSIDERE PERTINENTE REALIZAR.

SE DEJA ASENTADO QUE LOS CUOTAPARTES NO CONTARÁN CON CALIFICACIÓN DE RIESGO.

Las Cuotapartes serán listadas en el Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (el “BYMA”).

Este Prospecto y el Reglamento serán publicados en la página web de la CNV (www.cnv.gov.ar) y estarán a disposición de los interesados en el horario habitual de atención al público en las oficinas del Administrador y del Custodio.

La fecha de este Prospecto es 09 de noviembre de 2020.

*Texto aprobado por la Comisión Nacional de Valores por RESFC-2020-20799-APN-
DIR#CNV de fecha 16 de septiembre de 2020 Registro Comisión Nacional de Valores N°
1161.*

*Texto Ordenado ajustado conforme Enmienda autorizada mediante por RESFC-2020-
20865-APN-DIR#CNV de la Comisión Nacional de Valores de fecha 09 de noviembre de
2020.*

ÍNDICE

ADVERTENCIAS	4
DECLARACIONES ESTIMATIVAS RESPECTO DEL FUTURO	6
FACTORES DE RIESGO	7
RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LAS CUOTAPARTES	12
DESCRIPCIÓN DEL ADMINISTRADOR	19
DESCRIPCIÓN DEL CUSTODIO	21
DESCRIPCIÓN DEL ASESOR DE INVERSIÓN	24
DESCRIPCIÓN DEL FONDO Y DE SUS ACTIVIDADES	29
EL PATRIMONIO DEL FONDO	35
SUSCRIPCIÓN Y COLOCACIÓN DE LAS CUOTAPARTES	39
CARGA TRIBUTARIA	44

ADVERTENCIAS

El Administrador, el Custodio y los sujetos indicados en los arts. 119 y 120 de la Ley N° 26.831 y sus modificatorias, son responsables por la información consignada en el Prospecto de acuerdo a lo normado en tales disposiciones normativas. El Prospecto debe leerse e interpretarse junto con cualquier reforma del mismo y con cualquier otro documento incorporado mediante su referencia.

Bajo ninguna circunstancia podrá entenderse o considerarse que el Administrador o el Custodio, o sus sociedades controlantes o controladas, garantizan implícita o explícitamente: (i) el rendimiento del fondo; (ii) la liquidez de las inversiones transitorias del Fondo y/o (iii) el recupero del capital invertido por los Cuotapartistas, considerando que se trata de una inversión especulativa; estando expuestos los inversores a perder hasta el 100% (cien por ciento) de dicho capital. En función de lo expuesto, queda establecido que el Administrador y el Custodio, en tanto ajusten su actuación a las disposiciones legales pertinentes y al Reglamento, no asumirán responsabilidad alguna por tales conceptos. Los derechos de los Cuotapartistas estarán absolutamente limitados a los bienes que efectivamente integren el patrimonio del Fondo, que serán la única fuente de pago de sus respectivas tenencias de Cuotapartes. Las inversiones en Cuotapartes del Fondo no constituyen depósitos en Banco Comafi S.A., a los fines de la Ley de Entidades Financieras ni cuentan con ninguna de las garantías que tales depósitos a la vista o a plazo puedan gozar de acuerdo con la legislación y reglamentación aplicables en materia de depósitos en entidades financieras. Asimismo, Banco Comafi S.A. se encuentra impedida por normas del Banco Central de la República Argentina de asumir, tácita o expresamente, compromiso alguno en cuanto al mantenimiento, en cualquier momento, del valor del capital invertido, al rendimiento, al valor de las Cuotapartes o al otorgamiento de liquidez a tal fin. El resultado de la inversión en el Fondo puede fluctuar en razón a la evolución del valor de los activos en los que invierta el patrimonio del Fondo, pudiendo los Cuotapartistas no lograr sus objetivos de rentabilidad o incluso perder el capital invertido.

El Administrador y el Custodio no han autorizado la realización de ninguna declaración o el suministro de ninguna información relativa al Fondo o las Cuotapartes que no esté consignada o incorporada por referencia en el Prospecto o en cualquier otro documento elaborado en relación con el Fondo. No podrá considerarse a ninguna de tales declaraciones o informaciones como autorizadas por el Administrador o el Custodio.

La creación del Fondo y la emisión de las Cuotapartes queda condicionada a: (i) la recepción y posterior integración de órdenes de suscripción e integración de Cuotapartes que reúnan las condiciones establecidas en el Reglamento y en este Prospecto por un valor nominal mínimo del equivalente en Pesos a U\$S 2.500.000 (Dólares Estadounidenses dos millones quinientos mil) al tipo de cambio del día previo al inicio del período de subasta, publicado por el BCRA de acuerdo la Comunicación "A" 3500 y que resulten adjudicadas conforme el procedimiento de suscripción y colocación de Cuotapartes -véase "*Suscripción y Colocación de las Cuotapartes*"- el día que cierre el período de colocación; (ii) la autorización y vigencia de la autorización de oferta pública de las Cuotapartes por parte de la CNV; (iii) el cumplimiento de los requisitos de dispersión establecidos en la Normas; y (iv) el otorgamiento y vigencia de la autorización de listado y negociación de las Cuotapartes por parte de, al menos, un mercado autorizado por la CNV.

La distribución del Prospecto y la oferta pública de las Cuotapartes se realizan en cumplimiento de las leyes de la República Argentina. La entrega del Prospecto no implicará, bajo ninguna circunstancia, que no se hubiere producido un cambio en la situación del Fondo desde la fecha del presente Prospecto, o que la información incluida en el mismo sea correcta en cualquier fecha posterior a la fecha en la cual la misma se suministra.

El Administrador y el Custodio, juntamente con los integrantes de los órganos de administración y fiscalización, estos últimos en materia de su competencia, además del Organizador y Agente Colocador confirman que la información incluida en el Prospecto es veraz y exacta en todos sus aspectos sustanciales y que no existen otros hechos cuya omisión podría hacer que el Prospecto en conjunto, o cualesquiera de tales informaciones incluidas en el presente, fueran susceptibles de inducir a error. Independientemente de la oración precedente, la información que se suministra en el presente respecto de la República Argentina se incluye en carácter de información de conocimiento público, y el Administrador y el Custodio no efectúan declaración o garantía alguna respecto de la misma. El contenido del Prospecto no constituye, ni puede constituir, una promesa o declaración en cuanto a resultados o hechos futuros.

Desde su constitución y durante su vigencia, el Fondo deberá tener un mínimo de cinco (5) cuotapartistas y ningún cuotapartista podrá mantener directa o indirectamente una participación que exceda el cincuenta y uno por ciento (51%) de los votos a que den derecho el total de las Cuotapartes emitidas. El Administrador deberá controlar el cumplimiento de los requisitos citados durante la vigencia del Fondo. A tal efecto, corresponderá a Caja de Valores S.A. informar al Administrador y al Custodio las transferencias de Cuotapartes. En caso de incumplimiento de los requisitos de dispersión, el Administrador deberá informar dicha situación de manera inmediata a través de un Hecho Relevante en la AIF, y contará con un plazo de seis (6) meses para su regularización, vencido el cual podrá solicitar en forma fundada, ante la CNV, el otorgamiento de una prórroga por única vez e idéntico plazo. Transcurrido dicho plazo o la prórroga respectiva, el Administrador que no hubiera regularizado la situación, deberá proceder a liquidar el Fondo.

El Administrador deberá liquidar los activos del Fondo dentro del plazo de un (1) año de producido alguno de los eventos de liquidación contemplados en el Reglamento. El Administrador podrá disponer la posibilidad de prorrogar dicho plazo de liquidación por un plazo adicional que será determinado por el Administrador, el cual no podrá superar el plazo de un (1) año a contar desde vencido el plazo original para liquidar los activos.

Se deja asentado que de acuerdo a lo previsto por el artículo 4 de la Ley de FCI el Administrador y el Custodio serán responsables, de manera individual y separada, de los perjuicios que pudieran ocasionarse a los Cuotapartistas por el incumplimiento de las obligaciones inherentes a cada una de ellas derivadas de la normativa aplicable, del Reglamento y del presente Prospecto, disponiéndose que, en ningún caso, cada uno de dichos agentes será responsable por el cumplimiento de las obligaciones correspondientes a la otra.

Se recomienda a los inversores una atenta lectura de la Sección “Carga Tributaria” del presente Prospecto.

Se deja constancia que el Fondo no prevé la construcción o desarrollo de proyecto inmobiliario alguno ni contará con la participación de un desarrollador inmobiliario a tal fin. En este sentido, y sin perjuicio de la inversión inicial del Fondo, orientada a la adquisición en el tiempo de unidades funcionales del edificio “TESLA PATRICIOS II” de propiedad de la sociedad CASEROS 3039 S.A. (en la que accionistas del Asesor de Inversión cuentan con una participación mayoritaria), los activos serán seleccionados en función de aquellos Activos Autorizados que estén disponibles en el mercado durante la vida del Fondo. Cabe destacar, que tanto para el caso de la inversión inicial como del resto de los Activos Autorizados a adquirir a futuro, se priorizará aquellos que cuenten con contratos de locación vigentes.

Se deja asentado que el Fondo podrá invertir en inmuebles respecto de los cuales el Asesor de Inversión tenga un interés directo o indirecto. En tal sentido, se pone en conocimiento del público inversor que a fin de evitar supuestos de conflicto de interés respecto de las recomendaciones de inversión del mismo como Asesor de Inversión, se deberá contar con al menos dos (2) tasaciones independientes, contratadas por el Administrador en forma previa a la realización de la operación de inversión, que será debidamente publicada en la AIF. Las tasaciones de referencia deberán ser contratadas con agentes de reconocida idoneidad y trayectoria.

Asimismo, se informa a los inversores que el Fondo podrá celebrar contratos de mutuo en favor de sociedades cuya actividad principal sea la explotación comercial de activos inmobiliarios y/o fideicomisos inmobiliarios y/u otros vehículos de inversión con objetos que respondan a los objetivos de inversión del Reglamento. Se deberá tener presente que los términos y condiciones de tales contratos no son conocidos actualmente y serán determinados oportunamente. De ser celebrado un contrato de mutuo como los indicados el Administrador procederá a remitir mediante Hecho Relevante publicado en la AIF, la información relativa al activo específico para conocimiento de los Cuotapartistas. Será condición precedente para el otorgamiento de los mismos que se hayan constituido garantías suficientes sobre inmuebles bajo titularidad de tales sociedades y/o fideicomisos inmobiliarios. Las operaciones de mutuo se constituirán como instancia previa a la adquisición de un Activo Específico.

El público inversor deberá prestar especial atención a la situación de emergencia sanitaria actual originada en la expansión mundial del virus COVID-19 y sus potenciales efectos sobre el correcto desenvolvimiento del Plan de Inversión del Fondo. En tal sentido, el impacto económico del COVID-19, así como también de las medidas dispuestas para combatirlo, es incierto. Adicionalmente, no es posible predecir las medidas que podrán ser adoptadas en el futuro y si dichas medidas pudieran tener un efecto sustancialmente adverso en la economía argentina y por lo tanto afectar negativamente la situación patrimonial o los resultados de las operaciones de las empresas del sector privado y, en particular, del sector inmobiliario.

Bajo las actuales circunstancias se ha acelerado la adopción de modalidades de trabajo remoto que potencialmente podría reducir la utilización a nivel mundial de los espacios de oficinas convencionales, generando una oportunidad para propuestas diferenciales como aquellas incluidas en el Plan de Inversión de este Fondo.

TODA PERSONA QUE SUSCRIBA LAS CUOTAPARTES RECONOCE QUE HA EXAMINADO TODA LA INFORMACIÓN QUE CONSIDERÓ NECESARIA PARA VERIFICAR LA EXACTITUD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PROSPECTO, PARA COMPLEMENTAR TAL INFORMACIÓN, INCLUYENDO LOS BENEFICIOS Y RIESGOS INHERENTES A DICHA DECISIÓN DE INVERSIÓN Y SUS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS Y LEGALES. VÉASE LA SECCIÓN “FACTORES DE RIESGO” DEL PRESENTE PROSPECTO DONDE ENCONTRARÁN UN ANÁLISIS DE CIERTOS FACTORES A SER CONSIDERADOS EN RELACIÓN CON UNA INVERSIÓN EN LAS CUOTAPARTES.

DECLARACIONES ESTIMATIVAS RESPECTO DEL FUTURO

Las referencias a “Cuotaparte” o “Cuotapartes” son referencias a las cuotas partes que integran el Fondo. Todas las manifestaciones, con excepción a las manifestaciones referidas a hechos históricos, contenidas en este Prospecto, incluyendo aquellas relativas a la futura situación financiera del Fondo, su estrategia de inversión, presupuestos, proyecciones de costos, planes y objetivos del Administrador para las futuras operaciones, son manifestaciones estimativas del futuro.

Las palabras “considera”, “puede”, “hará”, “estima”, “continúa”, “prevé”, “se propone”, “espera”, y palabras similares, se incluyen con la intención de identificar declaraciones respecto del futuro. El Administrador ha basado estas declaraciones respecto del futuro, en gran parte, en sus expectativas y proyecciones corrientes acerca de hechos y tendencias futuras que afectan las actividades del Fondo. Estas expectativas y proyecciones están sujetas a significativos riesgos e incertidumbres, y podrían no resultar exactas. Factores importantes que podrían ser causa de que los resultados reales difieran significativamente de las declaraciones respecto del futuro formuladas en este Prospecto incluyen: la situación económica de la República Argentina; la inflación y fluctuaciones en los tipos de cambio y en las tasas de interés; efectos de acontecimientos económicos en otros mercados; fluctuación significativa del valor del Peso frente al Dólar u otras monedas; la evolución de la crisis sanitaria vinculada a la pandemia ocasionada por la expansión mundial del virus COVID-19; y otros factores que se describen en el capítulo denominado “Factores de Riesgo”. Toda manifestación respecto del futuro contenida en este Prospecto, así como las estimaciones y proyecciones subyacentes, son efectuadas a las fechas de dichos documentos y el Administrador no actualizará ni revisará, ni asume el compromiso de actualizar o de otro modo revisar, dichas manifestaciones para reflejar hechos o circunstancias posteriores, aun cuando cualquiera de dichos eventos o circunstancias implique que una o más manifestaciones estimativas sobre el futuro se transformen en incorrectas. Estas advertencias deberán tenerse presentes en relación con cualquier manifestación estimativa del futuro, verbal o escrita que el Administrador pudiera efectuar en el futuro. Los posibles inversores no deberán confiar indebidamente en tales manifestaciones que tienen vigencia únicamente a la fecha en que fueron realizadas. Estas advertencias deberán tenerse presentes en relación con cualquier manifestación estimativa del futuro, verbal o escrita, que el Administrador pudiera efectuar en el futuro. Aunque el Administrador cree que las expectativas reflejadas en dichas manifestaciones son razonables, ni el Administrador, ni el Custodio, ni ningún otro participante de este Fondo, otorga garantía alguna en tal sentido ni asume ninguna obligación de actualizar públicamente o revisar ninguna declaración respecto del futuro debido a la existencia de nueva información, hechos futuros o por otro motivo.

FACTORES DE RIESGO

Antes de adoptar una decisión de inversión en las Cuotapartes, los potenciales inversores deben considerar cuidadosamente, a la luz de su situación patrimonial y sus objetivos de inversión, los factores de riesgo que se detallan a continuación, así como la restante información detallada en el presente Prospecto y en el Reglamento. Los potenciales inversores deberán tomar todos los recaudos que razonablemente estimen necesarios o convenientes antes de realizar una inversión en las Cuotapartes, teniendo en cuenta sus circunstancias particulares, su condición financiera y el alcance de su exposición al riesgo.

1.- Factores económicos y políticos argentinos e internacionales.

Riesgos relacionados con Argentina

Las operaciones del Fondo se desarrollarán en Argentina, por lo cual su desempeño depende de las condiciones macroeconómicas y políticas en Argentina, incluyendo sobre todo los índices de inflación, cambios en la política de gobierno, inestabilidad social y otros sucesos políticos, económicos o internacionales que ocurran en Argentina o que la afecten de alguna manera. Todas aquellas políticas gubernamentales cuyos efectos afecten adversamente a la economía, capacidad de compra y acceso al crédito del consumidor argentino, podrían repercutir también negativamente sobre el desempeño del Fondo.

La economía argentina se ha caracterizado en las últimas décadas por un alto grado de inestabilidad y volatilidad, períodos de crecimiento bajo o negativo y niveles de inflación y devaluación altos y variables. La economía argentina, en general, y el desempeño del Fondo puede verse afectado por un número de factores posibles, entre los cuales se encuentran la eventual dificultad de Argentina para generar un sendero de crecimiento sostenido, los efectos de la inflación, la limitada capacidad de Argentina de obtener financiación, una baja en los precios internacionales de las principales exportaciones de productos primarios (“commodities”) argentinos, las fluctuaciones en el tipo de cambio de los competidores de Argentina, las decisiones del Gobierno en materia regulatoria (incluyendo, por ejemplo, modificaciones en el marco jurídico aplicable al mercado de capitales, así como las restricciones aplicadas al mercado cambiario) y la vulnerabilidad de la economía argentina a shocks externos.

En consecuencia, una inversión en el Fondo asume el riesgo que, durante la vigencia del Fondo, las condiciones políticas, económicas y jurídicas (incluyendo las tributarias) de Argentina, se alteren de forma tal que se afecte la situación de los Activos Específicos en los que ha invertido el Fondo, o inclusive del Fondo, y que, por ende, se reduzcan los rendimientos esperados del mismo.

2.- Riesgos directamente vinculados al Fondo.

Riesgos inherentes al negocio inmobiliario.

La inversión en el Fondo implica necesariamente asumir riesgos inherentes al negocio inmobiliario, por lo que cualquier variación negativa de factores inherentes al sector inmobiliario podría afectar la rentabilidad esperada del Fondo. Estos riesgos suponen la exposición a problemas diversos que puedan surgir, como ser la renegociación y/o rescisión anticipada de contratos de locación y/o la vacancia en los Activos y, como consecuencia de ello, afectar finalmente la performance de los activos del Fondo.

Dependencia del Asesor de Inversión.

Dada las características de los negocios en los cuales invertirá el Fondo, el Administrador depende necesariamente del asesoramiento del Asesor de Inversión en materia del negocio inmobiliario. Considerándose las características únicas inherentes a tal sector de la economía y los diversos factores de riesgo involucrados en el negocio inmobiliario, el desempeño del Asesor de Inversión es una de las principales variables para el buen desempeño del Fondo. Asimismo, se deja asentado que el Fondo podrá invertir en inmuebles respecto de los cuales el Asesor de Inversión tenga interés directo o indirecto. En tal sentido, se pone en conocimiento del público inversor que a fin de evitar supuestos de conflicto de interés respecto de las recomendaciones de inversión del mismo como Asesor de Inversión, se deberá contar con al menos dos (2) tasaciones independientes, contratadas por el Administrador en forma previa a la realización de la operación de inversión, que será debidamente publicada en la AIF. Las tasaciones de referencia deberán ser contratadas con agentes de reconocida idoneidad y trayectoria.

Ausencia de Construcción, Desarrollo y/o Proyecto Inmobiliario. Ausencia de Desarrollador Inmobiliario.

Se deja asentado que el Fondo no llevará adelante, construirá, ni invertirá en un desarrollo y/o proyecto inmobiliario, por tratarse pura y exclusivamente de un fondo con “destino renta”. La actividad del Fondo se dirigirá a la obtención de renta a partir de la inversión en diversos activos inmobiliarios ya ejecutados, en particular, del sector de “oficinas corporativas”. Es así, que el Fondo invertirá principalmente en edificios de oficinas corporativas con destino a renta. Como consecuencia de ello, no se prevé la actuación en el marco del Fondo de un desarrollador inmobiliario.

Constitución del Fondo.

Sin perjuicio de la debida aprobación y autorización del Fondo por parte de la CNV, la creación del mismo y la consiguiente emisión de las Cuotapartes quedará condicionada a (i) la recepción y posterior integración de órdenes de suscripción e integración de Cuotapartes que reúnan las condiciones establecidas en el Reglamento y en este Prospecto por un valor nominal mínimo del equivalente en Pesos a U\$S 2.500.000 (Dólares Estadounidenses dos millones quinientos mil) al tipo de cambio del día previo al inicio del período de subasta, publicado por el BCRA de acuerdo la Comunicación "A" 3500 y que resulten adjudicadas conforme el procedimiento de suscripción y colocación de Cuotapartes -véase "Suscripción y Colocación de las Cuotapartes"- el día que cierre el período de colocación; (ii) la autorización y vigencia de la autorización de oferta pública de las Cuotapartes por parte de la CNV; (iii) el cumplimiento de los requisitos de dispersión establecidos en la Normas; y (iv) el otorgamiento y vigencia de la autorización de listado y negociación de las Cuotapartes por parte de, al menos, un mercado autorizado por la CNV.

De no alcanzarse el valor nominal mínimo anteriormente referenciado, las respectivas Órdenes de Suscripción quedarán automáticamente sin efecto, sin que tal circunstancia otorgue a los ofertantes derecho a compensación ni indemnización alguna.

Asimismo, la creación del Fondo y la consiguiente emisión de las Cuotapartes quedarán condicionadas al cumplimiento de los requisitos de dispersión del artículo 36 de la Sección VII del Capítulo II del Título V de las Normas de la CNV. De no verificarse dicho supuestos, el Administrador podrá considerar desierta la licitación

En consecuencia, desde su constitución y durante su vigencia, el Fondo deberá tener un mínimo de cinco (5) cuotapartistas y ningún cuotapartista podrá mantener directa o indirectamente una participación que exceda el cincuenta y uno por ciento (51%) de los votos a que den derecho el total de las Cuotapartes emitidas. En caso de incumplimiento de los requisitos de dispersión, el Administrador deberá informar dicha situación de manera inmediata a través de un Hecho Relevante en la AIF, y contará con un plazo de seis (6) meses para su regularización, vencido el cual podrá solicitar en forma fundada, ante la CNV, el otorgamiento de una prórroga por única vez e idéntico plazo. Transcurrido dicho plazo o la prórroga respectiva, el Administrador que no hubiera regularizado la situación, deberá proceder a liquidar el Fondo.

Mercado limitado para las Cuotapartes.

La inversión en las Cuotapartes requiere la capacidad financiera y la intención de aceptar riesgos sustanciales y la iliquidez de las Cuotapartes. Aunque la oferta pública en la Argentina de las Cuotapartes ha sido autorizada por la CNV y estarán listadas en el BYMA, no se puede asegurar que se desarrolle un mercado secundario y/o la profundidad del mismo. Consecuentemente, es posible que los tenedores de Cuotapartes no encuentren un mercado secundario suficiente donde liquidar sus inversiones mediante la venta de sus Cuotapartes.

Inversiones ilíquidas. Inversiones a largo plazo.

Alguna de las inversiones del Fondo serán instrumentos que no estén listados en mercados autorizados por la CNV o no cuenten con un mercado secundario disponible, y por lo tanto pueden ser ilíquidas. Esta falta de liquidez puede llevar a una alta dificultad para valorar dichos títulos y efectuar operaciones con los mismos dentro de un plazo razonable o a valores favorables. En consecuencia, la disposición de estas inversiones puede requerir un largo plazo.

Proyecciones.

La mayoría de las inversiones del Fondo se basarán, entre otras cosas, en flujos financieros proyectados. En todos los casos, las proyecciones son solamente estimaciones de resultados futuros realizadas en base a suposiciones hechas en el momento de determinar las proyecciones. No puede garantizarse que se alcanzarán los resultados proyectados y los resultados reales podrían variar significativamente respecto de las proyecciones efectuadas.

Riesgo por oportunidades de inversión limitadas.

La actividad de identificar, evaluar y realizar inversiones inmobiliarias atractivas es altamente competitiva e involucra un alto grado de incertidumbre. No es posible asegurar que el Fondo podrá encontrar Activos Autorizados y realizar inversiones que satisfagan totalmente sus objetivos de inversión o que el Fondo encuentre Activos Autorizados en términos económicos favorables. Por lo que, si el Fondo no logra realizar inversiones en Activos Autorizados o realiza Activos Autorizados en términos menos favorables, la rentabilidad del Fondo podría verse afectada.

Riesgo contractual. Contratos de compraventa y/o de locación.

El Fondo podría incurrir en pérdidas al ser sancionado u obligado a indemnizar daños y perjuicios como resultado del incumplimiento de obligaciones contractuales, en particular, en el marco de los contratos de compraventa y/o de locación a ser celebrados durante el desarrollo de las actividades del Fondo. Asimismo, podrían verificarse incumplimientos contractuales de las contrapartes en el marco de los contratos de locación a celebrarse, con la

consiguiente necesidad de avanzar en procesos de ejecución por cobro de alquileres e incluso de desalojo. Amén de la falta de pago como consecuencia de los incumplimientos reseñados, la puesta en marcha de procesos de ejecución por el cobro de alquileres adeudados y eventuales procesos de desalojo podrían extenderse en el tiempo además de implicar erogaciones imprevistas para el Fondo. Adicionalmente, pueden existir fallas en los contratos y transacciones que sean celebrados (incluyendo los contratos celebrados para realizar inversiones en los Activos Autorizados) y los documentos que lleguen a regir las relaciones con cualquier inversionista o con terceros. Estas condiciones podrían afectar negativamente el desempeño del Fondo. Asimismo, se deberá tener presente la previsión facultativa de cláusulas de actualización dentro de los contratos de locación, por lo que las mismas podrán pactarse o no según fuera acordado por el Administrador con la contraparte correspondiente.

Riesgo crediticio de los activos subyacentes.

Asimismo, la performance del Fondo, y en consecuencia, el beneficio de los Cuotapartistas, estará sujeto al riesgo crediticio de los activos subyacentes que compondrán las inversiones del Fondo. Sin perjuicio de las medidas que el Administrador tomara a su leal entender en la elección de las mismas, no puede asegurarse una mitigación total del riesgo crediticio de los activos subyacentes en que se traduzcan dichas inversiones.

Riesgo de concentración de inversiones.

La actividad del Fondo podrá implicar la concentración de inversiones en activos de una misma naturaleza y, por tanto, a riesgos de similares características que, de verificarse, podrían afectar negativamente el desempeño de dichas inversiones y del Fondo.

Riesgos provenientes de la adquisición de derechos económicos provenientes de cesiones de flujos de fondos.

De acuerdo a lo reseñado en el Reglamento y el presente Prospecto, el Fondo podrá invertir en la adquisición de derechos económicos provenientes de cesiones de flujos de fondos. Sin perjuicio de las medidas y recaudos a ser implementados por el Administrador, podrían verificarse eventuales cuestionamientos relativos a la validez y legitimidad, incluso cuestionamientos relativos a defectos y/o vicios en la instrumentación, de los derechos económicos adquiridos por el Fondo al momento de su constitución que pudieren afectar su cobrabilidad. No puede asegurarse que no puedan surgir eventuales limitaciones, restricciones o impedimentos, de naturaleza judicial, o medidas cautelares, que de cualquier modo, dificulten o menoscaben la validez, vigencia, alcance y ejecutabilidad de los derechos económicos adquiridos; todo ello con los consiguientes potenciales efectos adversos a la performance del Fondo

Riesgo de contingencias ocultas en los Activos Autorizados en los cuales invierta el Fondo.

No obstante los procedimientos de auditoría (*due diligence*) que llevaré adelante el Administrador en el proceso de adquisición de los Activos Autorizados, es posible que no detecten pasivos y/o contingencias ocultas que, una vez detectadas podrían afectar considerablemente el valor de los Activos Autorizados y, por lo tanto, la rentabilidad del Fondo.

Riesgo legal y administrativo.

Las inversiones en los Activos Autorizados pueden estar expuestas a los riesgos legales asociados al sector inmobiliario. Dichos riesgos están relacionados, por un lado, a los trámites de saneamiento de las propiedades (títulos de propiedad, derechos de posesión, etc.) y, por otro lado, al otorgamiento de los permisos y licencias para realizar obras o remodelaciones en los inmuebles. Cambios en la ley aplicable, regulación, interpretación de la regulación o decisiones judiciales vigentes podrían afectar el otorgamiento o vigencia de dichos permisos y/o licencias y por lo tanto el desempeño de los Activos Autorizados en los que invierta el Fondo.

Riesgo operacional y de construcción.

Como quiera que el Fondo realice inversiones en los Activos Autorizados, cabe señalar que la rentabilidad esperada dependerá en buena medida de la eficiencia con la cual se completen las obras o remodelaciones en los inmuebles. La ineficiencia en la ejecución de las obras o remodelaciones en los inmuebles podría afectar el desempeño de los Activos Autorizados del Fondo y a la vez reducir el retorno para los Cuotapartistas. En tal sentido, existe el riesgo que las obras o remodelaciones en los inmuebles no se finalicen con el presupuesto establecido inicialmente, en el plazo acordado o en las condiciones inicialmente previstas. Este riesgo podrá mitigarse parcialmente con la incorporación de provisiones y cláusulas penales en los contratos de construcción. Sin embargo, el Fondo podría estar expuesto a tener que soportar pérdidas no cubiertas por dichas provisiones y/o cláusulas penales lo que podría afectar negativamente el valor de los Activos Autorizados del Fondo.

Selección de contratistas. Performance de los designados.

Se deja asentado que el Administrador podrá contratar contratistas especialmente dedicados y con experiencia, a los fines de readecuar o remodelar los Activos del Fondo. A estos fines, se deberán de solicitar al menos dos presupuestos a contratistas de probada experiencia de mercado. En tal sentido, sin perjuicio del control y supervisión que el Administrador llevará a cabo sobre el desempeño de tales contratistas eventualmente contratados, la performance del

Fondo estará en parte sujeta al buen desempeño por parte de dichos contratistas en las tareas para las cuales fueren contratados.

Riesgo de desvalorización de los Activos Autorizados.

En el transcurso su vida útil, existe la posibilidad que los Activos Autorizados puedan estar expuestos a percepciones de desvalorización por parte del mercado, como resultado de la comparación de los activos inmobiliarios con edificios de diseño y/o tecnología más reciente y novedosa, o por la reducción temporal en la demanda generada por expectativas negativas sobre el futuro, impactando en los Activos Autorizados, y en consecuencia, en la performance del Fondo.

Riesgo de estrategias de salida ineficaces.

No obstante, el Administrador tenga a su disposición diferentes opciones de salida de los Activos Autorizados, resulta imposible predecir el resultado de los mismos y/o el desempeño del mercado en el momento en que se pretenda realizar una desinversión. Si el Fondo no logra ejecutar una estrategia de salida exitosa antes de su liquidación, éste podrá verse forzado a liquidar Activos Autorizados en términos desfavorables afectando la rentabilidad de los Cuotapartistas.

Riesgo de Realización Comercial.

El valor de una propiedad inmobiliaria está afectado por la liquidez relativa de dicho bien, o su capacidad de ser convertida en dinero en un plazo y bajo condiciones de precio razonables, en comparación con el mercado en el cual se ubica. La evolución de los ciclos inmobiliarios muestra que el riesgo de realización de un inmueble puede ser, en determinados periodos, elevado, y que se podría requerir un alto grado de tolerancia de plazo o de reducción del valor esperado para, efectivamente, realizar una propiedad inmobiliaria. Tomando en consideración lo señalado en el párrafo precedente, el Cuotapartista deberá evaluar el impacto que podría tener en la rentabilidad del Fondo, y como consecuencia en el valor de sus Cuotapartes, una posible demora en la realización de algunos Activos Autorizados que podrán integrar el Fondo.

Ausencia de contratación de seguros por parte del Fondo.

Sin perjuicio de que se procurará y privilegiará la inversión en negocios inmobiliarios que tengan políticas de contratación de seguros ante riesgos inherentes a la actividad, se informa que las operaciones relativas a los diversos negocios inmobiliarios en los cuales invierta el Fondo se encuentran sujetas a ciertos riesgos que no preverán un seguro contratado en forma directa por el Fondo que los cubra.

Riesgo Impositivo.

Es importante poner de relieve que las normas tributarias que afectan al Fondo o a los Cuotapartistas son susceptibles de ser modificadas o derogadas en el tiempo, por lo que se recomienda a los mismos estar permanentemente informados sobre los cambios en la normativa tributaria, en razón de que ello puede influir en el rendimiento esperado de sus inversiones.

Riesgo en la valuación de los Activos Autorizados.

Los Activos Autorizados serán valuados de acuerdo con lo dispuesto a tales efectos en el Reglamento. No obstante, lo anterior, por la naturaleza de las inversiones en los Activos Autorizados, así como por su duración, los resultados de las valuaciones podrían diferir del valor real de los mismos. Ciertas decisiones del Fondo incluida la decisión de realizar distribuciones anticipadas podría realizarse en función de estos resultados, eventualmente afectando los intereses de los Cuotapartistas.

Ausencia de derecho a controlar las operaciones del Fondo.

Sin perjuicio de la posibilidad de convocar a Asamblea de Cuotapartistas prevista en el Reglamento, cuando los Cuotapartistas solicitantes detenten tenencias que representen, por lo menos, el 5% del patrimonio neto del Fondo, los Cuotapartistas no podrán controlar las operaciones diarias del Fondo, incluyendo las decisiones de inversión y venta o desinversión, y deberán confiar en el Administrador para dirigir y administrar las inversiones del Fondo.

Riesgos Relativos a la naturaleza pública del Fondo.

Como resultado de la oferta pública de las Cuotapartes en la Argentina y el listado de las mismas en el BYMA, el Administrador estará sujeto a requisitos periódicos de información, incluyendo la publicación de información financiera sobre el Fondo y sus inversiones. Dicha información estará disponible para la competencia del Fondo, por lo cual el Fondo podría encontrarse en desventaja competitiva en comparación con vehículos de inversión similares, pero que no hayan colocado títulos valores por oferta pública.

Riesgo vinculado a la declaración de emergencia sanitaria. El día 12 de marzo de 2020 se publicó en el Boletín Oficial el Decreto 260/2020, mediante el cual se amplió la emergencia pública en materia sanitaria establecida por Ley N° 27.541, de en virtud de la pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud (OMS) en relación con el coronavirus COVID-19, por el plazo de un año. Asimismo, producto de la emergencia sanitaria, se estableció, para

todas las personas que habitan en el país o se encuentren en él en forma temporaria, la medida de “aislamiento social, preventivo y obligatorio” que implicó el cese temporal de toda actividad productiva no esencial. Dicha medida, que en un principio regía desde el 20 hasta el 31 de marzo de 2020 inclusive, ha sido prorrogada con posterioridad en varias ocasiones, sin perjuicio, de la reapertura progresiva de ciertas actividades según lo dispusieran las autoridades competentes. El impacto económico del COVID-19, así como también de las medidas dispuestas para combatirlo, es incierto. Adicionalmente, no es posible predecir las medidas que podrán ser adoptadas en el futuro y si dichas medidas pudieran tener un efecto sustancialmente adverso en la economía argentina y por lo tanto afectar negativamente la situación patrimonial o los resultados de las operaciones de las empresas del sector privado y, en particular, del sector inmobiliario.

Bajo las actuales circunstancias se ha acelerado la adopción de modalidades de trabajo remoto que potencialmente podría reducir la utilización a nivel mundial de los espacios de oficinas convencionales, generando una oportunidad para propuestas diferenciales como aquellas incluidas en el Plan de Inversión de este Fondo.

3.- Información vertida en el Reglamento.

La adhesión al Reglamento importa de pleno derecho el reconocimiento y aceptación por parte del Cuotapartista de los términos y condiciones del Reglamento y que la suscripción o adquisición de las Cuotapartes es una inversión de riesgo, para lo cual deberá haber efectuado sus propios análisis respecto de las características y objetivos del Fondo y de los activos en los que el Fondo invertirá y la adecuación de las mismas a sus expectativas y necesidades financieras al momento de la suscripción o adquisición y constantemente en el futuro, siendo la información que pueda haber recibido del Administrador y/o Custodio y/o del Agente Colocador un elemento más en la consideración de la decisión pero de ningún modo el único ni mucho menos tenida en cuenta como una garantía de los resultados.

4.- Regulaciones Cambiarias.

Se encuentran vigentes en materia cambiaria la Comunicación “A” 6770 “Mercado Único y Libre de Cambios”, del 1 de septiembre de 2019, la Comunicación “A” 6776, la Comunicación “A” 6777, la Comunicación “A” 6780, la Comunicación “A” 6782 y la Comunicación “A” 6815 dispuestas por el Banco Central de la República Argentina, en su carácter de órgano rector de la política cambiaria de la República Argentina (tal como la misma fuera modificada y/enmendada en el tiempo).

Las regulaciones cambiarias vigentes en la Argentina podrían modificarse y tener eventualmente un impacto negativo en el patrimonio del Fondo.

Para un detalle de la totalidad de las regulaciones cambiarias vigentes, se sugiere a los inversores consultar con sus asesores legales y revisar la normativa completa junto con sus reglamentaciones y normas complementarias, a cuyo efecto los interesados podrán consultar las mismas en el sitio web www.infoleg.gov.ar y www.bcra.gov.ar.

RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LAS CUOTAPARTES

El siguiente apartado se encuentra condicionado en su totalidad por, y se encuentra sujeto a, la información detallada contenida en otra parte del presente Prospecto y en el Reglamento.

Denominación:	ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO.
Monto Mínimo y Máximo de Emisión del Fondo:	Desde el equivalente en Pesos a U\$S 2.500.000 hasta el equivalente en Pesos a U\$S 250.000.000 (o su equivalente en otras monedas) al tipo de cambio del día previo al inicio del período de subasta, publicado por el BCRA de acuerdo la Comunicación “A” 3500.
Monto Mínimo y Máximo del Primer Tramo:	Desde el equivalente en Pesos a U\$S 2.500.000 hasta el equivalente en Pesos a U\$S 15.000.000 (o su equivalente en otras monedas) al tipo de cambio del día previo al inicio del período de subasta, publicado por el BCRA de acuerdo la Comunicación “A” 3500.
Moneda del Fondo:	La moneda del Fondo es el Peso o la moneda que lo reemplace en el futuro en la República Argentina.
Sociedad Gerente:	Allaria Ledesma Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.
Sociedad Depositaria:	Banco Comafi S.A.
Organizador y Agente Colocador:	Allaria Ledesma & Cía. S.A.
Asesores Legales:	Tanoira Cassagne Abogados.
Asesor Impositivo y Auditor del Fondo:	Lisicki, Litvin & Asociados.
Asesor de Inversión:	El Administrador designa a Grupo Nómada S.A. como asesor de inversión del Fondo (el “ <u>Asesor de Inversión</u> ”). El costo del asesor será cubierto por el Fondo. El Asesor de Inversión asistirá al Administrador en las decisiones de inversión en los Activos Autorizados mediante la emisión de un dictamen previo vinculante –salvo frente a supuestos de inversión en Activos Autorizados relacionados con el Asesor de Inversión y/o sus sociedades controladas y/o controlantes. El asesor de inversión designado sólo podrá ser removido por decisión de la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas.
Agente de Depósito Colectivo:	Caja de Valores S.A.
Relaciones económicas y jurídicas entre los órganos del Fondo y los participantes	<p>Allaria Ledesma Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. es sociedad gerente de los fondos comunes de inversión detallados en el punto “<i>Actuación en otros Fondos Comunes de Inversión Vigentes</i>” del Capítulo “<i>Descripción del Administrador</i>”, de los cuales Banco Comafi S.A. actúa como sociedad depositaria. El Administrador no mantiene relaciones económicas y jurídicas con el Asesor de Inversión ni con el Asesor Impositivo y Auditor del Fondo, habiendo contratado al Asesor Impositivo y Auditor del Fondo para auditar sus estados contables y a los Asesores legales de la transacción para tareas concretas de su especialidad.</p> <p>Banco Comafi S.A. es sociedad depositaria de los fondos comunes de inversión detallados en el punto “<i>Actuación en otros Fondos Comunes de Inversión Vigentes</i>” del Capítulo “<i>Descripción del Custodio</i>”. El Custodio no mantiene relaciones económicas y jurídicas con el Asesor de Inversión ni con el Asesor Impositivo y Auditor del Fondo.</p>
Cuotapartes:	El Fondo emitirá tres (3) clases de cuotapartes expresadas las mismas en la moneda del Fondo, a saber: las cuotapartes Clase A que corresponderán a los inversores que suscriban cuotapartes los pesos equivalentes a hasta U\$S 300.000 (dólares estadounidenses trescientos mil) al tipo de cambio del día previo al inicio del período de subasta del tramo que correspondiera, publicado por el BCRA de acuerdo la Comunicación “A” 3500 (las “Cuotapartes Clase A”); las cuotapartes Clase B que corresponderán a los inversores que suscriban cuotapartes por los pesos equivalentes a un monto superior a U\$S 300.000 (dólares estadounidenses trescientos mil) al tipo de cambio del día previo al inicio del período de subasta del tramo que correspondiera, publicado por el BCRA de acuerdo la Comunicación “A” 3500 (las “Cuotapartes Clase B”); y las cuotapartes Clase C que corresponderán a las suscripciones de cuotapartes de

inversores institucionales -tales como el Estado Nacional, las Provincias y Municipalidades, Entidades Autárquicas, Bancos y Entidades Financieras Oficiales, Sociedades del Estado, Empresas del Estado, Organismos Internacionales, Personas Jurídicas de Derecho Público, Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSeS), Cajas previsionales, Entidades Financieras, Fondos Comunes de Inversión y Compañías de Seguros- (sin importar el monto que se suscriba) (las “Cuotapartes Clase C”, y junto con las Cuotapartes Clases A y B, las “Cuotapartes”, y cada una, una “Cuotaparte”). Las Cuotapartes serán emitidas únicamente en condominio, las cuales reconocerán derechos sobre el patrimonio del Fondo.

Derechos que otorgan las cuotapartes: Cada Cuotaparte da derecho a un (1) voto, a participar en la distribución de utilidades que pudiere decidir el Administrador según lo previsto en el Reglamento y a participar en el remanente que pudiera existir al momento de liquidar el Fondo por cualquiera de las causas contempladas en el Reglamento luego de cancelada la totalidad de las obligaciones a cargo del Fondo derivadas del pago de impuestos, tasas, contribuciones, reservas, expensas, pasivos, incluyendo los gastos y honorarios a cargo del mismo.

Precio de suscripción: 100% del valor nominal de las Cuotapartes.

Monto mínimo de suscripción: El monto mínimo de suscripción de las Cuotapartes será de \$20.000 (Pesos veinte mil) para todas las clases de Cuotapartes.

Denominación, Denominación Mínima y Unidad Mínima de Negociación: Las Cuotapartes estarán denominadas y serán suscriptas y pagaderas en la moneda del Fondo. Asimismo, tendrán una denominación mínima de \$ 1 (Pesos uno). Por su parte, la unidad mínima de negociación de las Cuotapartes será de \$ 1 (Pesos uno).

Fecha de Emisión e Integración: Dentro de los 10 (diez) Días Hábiles de finalizado el Período de Subasta Pública, conforme se informe en el Aviso de Resultados. Ver la sección “*Integración*” del Capítulo “*Suscripción y Colocación de las Cuotapartes*”.

Las Cuotapartes deberán estar totalmente suscriptas e integradas para su emisión y registro. El precio de suscripción deberá ser integrado de algunas de las siguientes formas de acuerdo a lo establecido en el apartado 6.2 del Reglamento:

(i) En Pesos; y/o

(ii) Respecto de la Cuotapartes Clase B y C se podrá integrar en especie mediante la entrega de Activos Autorizados definidos en el apartado 3.1 del Reglamento. No podrán suscribir en especie el Administrador y el Custodio, así como tampoco partes relacionadas con alguna de ellas.

En tal caso, el inversor deberá indicar en su Orden de Suscripción el valor del activo aportado y una descripción detallada del mismo, así como cualquier otra información complementaria de carácter relevante que explique el valor propuesto y el compromiso de otorgar los actos que fueren menester a los efectos de la transferencia del activo en cuestión.

El Administrador podrá llevar adelante los procedimientos de due diligence que estime menester a fin de comprobar el estado del activo ofrecido y la conveniencia o no de su incorporación al patrimonio del Fondo. Se deja expresamente asentado que la realización de dichos procedimientos, al momento de la presentación de la solicitud de suscripción, bajo ningún concepto podrá ser entendida como un compromiso del Administrador para la asignación de las Cuotapartes solicitadas, lo cual dependerá del correspondiente proceso de oferta pública.

De ser admitido por el Administrador el activo aportado, con dictamen previo vinculante del Asesor de Inversión, el Administrador procederá a solicitar la opinión de dos (2) tasadoras independientes para su correcta valuación. Los costos que irroge la valuación serán asumidos por el aportante del bien no dinerario previo a la realización de las mismas, caso contrario se dará por no iniciado el procedimiento. De ser aceptada la valuación definitiva por parte del inversor oferente, se procederá al otorgamiento de los

actos que fueran necesarios para la efectiva transferencia del activo al Fondo. En el supuesto en que el inversor oferente en cuestión rechace la valuación definitiva, entonces se tendrá por no integrada la orden de suscripción adjudicada sin derecho a reclamo alguno contra el Administrador y/o el Agente Colocador.

Para el presente primer tramo de emisión no se prevé la integración diferida para las Cuotapartes Clase C.

El Agente Colocador se reserva el derecho de rechazar y tener por no integradas todas las Ofertas adjudicadas que los Inversores hubiesen cursado a través de un Agente Habilitado si no hubiesen sido integradas conforme con el procedimiento descripto. En dicho caso, los rechazos no darán derecho a reclamo alguno contra el Administrador y/o el Agente Colocador.

Los Agentes Habilitados serán responsables de que existan las garantías suficientes que aseguren la integración de las Órdenes de Suscripción que hubieran sido cursadas a través suyo. Los Agentes Habilitados serán responsables frente al Administrador por los daños y perjuicios que la falta de integración de una oferta cursada por dicho Agente Habilitado ocasione al Administrador y al Fondo.

En caso que cualquiera de los oferentes no integre sus ofertas adjudicadas en la Fecha de Emisión e Integración de las Cuotapartes el Agente Colocador podrá disponer la pérdida por parte de los oferentes incumplidores, del derecho de suscribir las Cuotapartes adjudicadas en cuestión sin necesidad de otorgarle la posibilidad de remediar su incumplimiento. Dicha circunstancia no generará responsabilidad alguna al Administrador ni al Fondo ni otorgará a los oferentes incumplidores derecho a compensación y/o indemnización alguna. Los oferentes incumplidores responderán, eventualmente, por los daños y perjuicios que su incumplimiento ocasione al Administrador o al Fondo.

- Listado y negociación:** Las Cuotapartes tendrán oferta pública, de conformidad al régimen instituido por la Ley de Mercado de Capitales y sus normas reglamentarias. Asimismo, las Cuotapartes serán listadas en BYMA.
- Forma:** Las Cuotapartes serán representadas mediante un certificado global permanente, a ser depositado en Caja de Valores S.A. Los cuotapartistas renunciarán al derecho a exigir láminas individuales. Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo, conforme a la Ley 20.643, encontrándose habilitada Caja de Valores S.A. para cobrar aranceles de los depositantes.
- Objetivo de Inversión:** Los recursos obtenidos mediante la suscripción de las cuotapartes en los distintos tramos serán utilizados con el objeto exclusivo de otorgar rentabilidad a los Cuotapartistas, mediante las distintas inversiones que realice el Fondo en bienes inmuebles situados en el país. En particular, se las inversiones serán orientadas a bienes inmuebles tales como: (i) Edificios de oficinas corporativas, que por su naturaleza respeten los objetivos previstos en el Reglamento. (ii) Unidades funcionales, que por su morfología, precio de compra y/o locación respeten los objetivos previstos en el Reglamento. (iii) Locales comerciales que por su precio de compra o locación respeten los objetivos del Fondo. (iv) Depósitos o parques logísticos, que por su precio de compra, locación y destino respeten los objetivos del Fondo.
- Plan de Inversión:** El Administrador procurará lograr los mejores resultados identificando oportunidades de inversión en los Activos Autorizados que se indican en el Reglamento. A estos fines, se relevarán oportunidades de inversión orientadas a activos que se encuentren finalizados o próximos a finalizarse, alquilados o próximos a alquilarse a inquilinos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Gran Buenos Aires, aunque pudiendo seleccionar a su vez oportunidades puntuales en las principales ciudades de la Argentina. En este sentido, se priorizarán aquellos activos que se puedan adquirir en bloque, o en su defecto, en los que se pueda tomar control del consorcio de copropietarios, con el objetivo ulterior de realizar mejoras en los inmuebles que permitan una apreciación de la

inversión. En particular, las inversiones serán orientadas a bienes inmuebles tales como: (i) Edificios de oficinas corporativas, que por su naturaleza respeten los objetivos previstos en el Reglamento; (ii) Unidades funcionales, que por su morfología, precio de compra y/o locación respeten los objetivos previstos en el Reglamento; (iii) Locales comerciales que por su precio de compra o locación respeten los objetivos del Fondo; y (iv) Depósitos o parques logísticos, que por su precio de compra, locación y destino respeten los objetivos del Fondo. Los Activos Autorizados serán seleccionados en función de aquellos Activos Autorizados que estén disponibles en el mercado durante la vida del Fondo. Las adquisiciones de Activos Autorizados serán determinadas por el Administrador -incluidas las operaciones de inversión vinculadas con la celebración de contratos de alquiler y/o contratos de mutuo-, con el dictamen previo vinculante del Asesor de Inversión – salvo frente a supuestos de inversión en Activos Autorizados relacionados con el Asesor de Inversión y/o sus sociedades controladas y/o controlantes, teniendo en cuenta el cumplimiento del objetivo del Fondo. El Administrador no estará obligado a cumplir con el mencionado dictamen cuando: (i) las instrucciones fueran manifiestamente irrazonables y/o requirieran que el Administrador actuara contra la normativa aplicable; y/o (ii) las instrucciones no se ajustaran a las normas de prudencia y de proceder con la diligencia de un buen hombre de negocios en el exclusivo beneficio de los intereses colectivos de los Cuotapartistas. Frente a la ocurrencia de las circunstancias previstas en (i) y (ii), el Administrador podrá desestimar dicho dictamen solicitando al Asesor de Inversión uno nuevo, y ante una eventual falta de acuerdo sobre un nuevo dictamen desestimar la adquisición del Activo Autorizado en cuestión, debiendo a su vez elevar a consideración de la asamblea extraordinaria la sustitución del Asesor de Inversión, conforme a lo previsto en la Cláusula 7.1 del Reglamento. El Administrador ejercerá la administración de la cartera de renta emergente de los contratos de locación sobre los inmuebles respecto de cuya comercialización y ejecución estará a cargo, con el asesoramiento del Asesor de Inversión. Los contratos de locación: (a) podrán ser pactados en pesos o dólares estadounidenses –con preferencia respecto de estos últimos, en función de la coyuntura y la normativa vigente al momento de su suscripción; (b) deberán contar con una garantía real y/o seguro de caución por cumplimiento de contrato en favor del locador y/o aval de casa matriz (de corresponder), y/o cualquier otra garantía que se determine; (c) podrán suscribirse por períodos que superen la vida del Fondo; y (d) podrán prever cláusulas de actualización de precio de alquiler (en caso de ser celebrados en pesos o en dólares, de corresponder). En el eventual supuesto en que se analizara la posibilidad de inversión en Activos Autorizados relacionados con el Asesor de Inversión y/o sus sociedades controladas y/o controlantes, y a fin de evitar supuestos de conflicto de interés, se deberá contar con al menos dos (2) tasaciones independientes, contratadas por el Administrador en forma previa a la realización de la operación de inversión. Las tasaciones de referencia deberán ser contratadas con agentes de reconocida idoneidad y trayectoria. La decisión de inversión adoptada, junto con las tasaciones independientes contratadas a tal efecto, será publicada en la AIF. En el caso de operaciones de inversión vinculadas con la celebración de contratos de alquiler y/o contratos de mutuo relacionados con el Asesor de Inversión y/o sus sociedades controladas y/o controlantes serán realizadas en las condiciones de mercado imperantes al momento de su concertación. Para ello el Administrador analizará transacciones identificadas como comparables, analizando entre otros aspectos, que las mismas se hayan llevado a cabo en condiciones de mercado y bajo circunstancias similares, respecto del tipo de operación que se evaluara concertar con el Asesor de Inversión.

**Política de inversión.
Activos Autorizados:**

Al menos el SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75%) del patrimonio neto del Fondo será invertido en: (a) Derechos reales y/o personales -tales como Derechos económicos provenientes de cesiones de flujos de fondos que respondan a la explotación comercial de activos inmobiliarios- constituidos sobre bienes inmuebles; (b) Derechos emergentes de contratos de opción (call) de compraventa sobre bienes inmuebles; y (c) Contratos de mutuo en favor de sociedades cuya actividad principal sea la explotación comercial de activos inmobiliarios y/o fideicomisos inmobiliarios y/u otros vehículos de inversión con objetos que respondan a los objetivos de inversión del Reglamento. (en conjunto, los “Activos Autorizados”). Para mayor información ver “*Descripción del fondo y de sus actividades*”, la parte relativa a “*Plan de Inversión*” del presente y las disposiciones del Reglamento.

Plazo del Fondo: El Fondo se constituye por un plazo de 10 (diez) años contados a partir de la fecha de emisión de las Cuotapartes correspondientes al primer tramo de suscripción.

El Administrador podrá, pero no estará obligado a, someter a consideración de una asamblea extraordinaria de cuotapartistas, al menos 1 (un) año antes de la expiración del plazo de vigencia del Fondo, la posibilidad de prorrogar dicho plazo de vigencia por un plazo adicional que será propuesto por el Administrador, que deberá estar fundado así como también los motivos y conveniencia de prorrogar el plazo de vigencia del Fondo.

Rescate Parcial: Luego de transcurrido el primer semestre desde la fecha de creación del Fondo, en la medida en que no vea afectada la consecución de los objetivos, las políticas de inversión y la especificidad del Fondo y se encuentre el Fondo en cumplimiento del porcentaje de adecuación en los Activos Específicos previstos en el Reglamento, y con una periodicidad no menor a tres (3) veces al año, el Administrador deberá establecer las condiciones para el rescate parcial de Cuotapartes que corresponda, así como el porcentaje sobre el patrimonio del Fondo habilitado para ser rescatado en cada oportunidad (el “Rescate Parcial”). A todo evento, se prevé como límite máximo en cada oportunidad de rescate parcial de Cuotapartes, el equivalente al Capital de Trabajo Neto del Fondo, según el último estado contable auditado. Se entenderá por Capital de Trabajo Neto al activo corriente neto de créditos impositivos menos el pasivo corriente. El Administrador publicará con una anticipación mínima de cinco (5) días hábiles un aviso dirigido a los Cuotapartistas donde se detallará: (i) cantidad de Cuotapartes máxima a ser rescatadas y su proporción respecto del V/N de las Cuotapartes emitidas; (ii) fecha en la cual se realizará el Rescate Parcial y su forma de pago; (iii) plazo para manifestar la voluntad del ejercicio de Rescate Parcial; (iv) valor de Rescate Parcial de las Cuotapartes y; (v) cualquier otra información que considere pertinente. El aviso de Rescate Parcial deberá ser publicado en: (i) la AIF y (ii) los Mercados Autorizados donde se encuentren listadas las Cuotapartes. En el plazo y de acuerdo al procedimiento que implemente el Administrador, los Cuotapartistas deberán manifestar su voluntad de ejercer el Rescate Parcial informando la cuenta de su titularidad a la cual se deberá realizar el pago del Rescate Parcial y la cantidad de cuotapartes respecto de las cuales ejercerá el Rescate Parcial. La valuación de las Cuotapartes para el Rescate Parcial será realizada a través de los informes de valuación que requiera la normativa vigente, elaborados por evaluadoras independientes a ser difundidos a través de la AIF junto con el aviso a los Cuotapartistas relativo al Rescate Parcial. Dichos informes serán asimismo difundidos en los sistemas habituales de difusión de los mercados donde se negocien las Cuotapartes. El Administrador publicará dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la realización del Rescate Parcial, un aviso dirigido a los Cuotapartistas adonde se detallará: (i) cantidad de Cuotapartes rescatadas; (ii) cantidad de Cuotapartes restantes en circulación del Fondo; (iii) proporción de representación de las Cuotapartes restantes en el patrimonio del Fondo, y (iv) cualquier otra información que considere pertinente. El aviso de resultado del Rescate Parcial deberá ser publicado en la AIF y en los Mercados Autorizados donde se encuentren listadas las Cuotapartes. En la fecha de pago oportunamente informada, el Custodio previa instrucción del Administrador llevará a cabo los actos necesarios a fin que efectuar los pagos correspondientes a aquellos Cuotapartistas que hubieran manifestado su voluntad de ejercicio del Rescate Parcial. Si el total de solicitudes de rescate superara el límite máximo por ventana de Rescate Parcial, las solicitudes serán atendidas a prorrata. El Rescate Parcial producirá la cancelación de las Cuotapartes y la reducción de la cantidad de las mismas. El Administrador y el Custodio deberán solicitar la cancelación de las Cuotapartes rescatadas dentro de los diez (10) días hábiles de resuelta la reducción ante la CNV, sin perjuicio de las gestiones correspondientes ante el Agente Depositario Central de Valores Negociables y los Mercados Autorizados donde se encuentren listadas las Cuotapartes. En caso de incumplimiento de los requisitos de dispersión como consecuencia del Rescate Parcial, el Administrador deberá informar dicha situación de manera inmediata a través de un Hecho Relevante en la AIF, y contará con un plazo de seis (6) meses para su regularización, vencido el cual podrá solicitar en forma fundada, ante la CNV, el otorgamiento de una prórroga por única vez e idéntico plazo. Transcurrido dicho plazo o la prórroga respectiva, el Administrador que no hubiera regularizado la situación, deberá proceder a liquidar el Fondo. A los efectos de la regularización, el Administrador podrá proceder de acuerdo a lo establecido en el apartado 6.12 del Reglamento.

Liquidación del Fondo:	<p>La liquidación del Fondo y su consiguiente cancelación se producirá por alguno de los eventos de liquidación contemplados en la Cláusula Decimoprimera del Reglamento.</p> <p>Una vez ocurrido el supuesto de liquidación, el Administrador y el Custodio deberán publicar en la AIF las correspondientes actas de directorio aprobatorias del proceso de liquidación.</p> <p>El Administrador deberá liquidar los activos del Fondo dentro del plazo de un (1) año de producido alguno de los eventos de liquidación contemplados Reglamento. El Administrador podrá disponer la posibilidad de prorrogar dicho plazo de liquidación por un plazo adicional que será determinado por el Administrador, el cual no podrá superar el plazo de un (1) año a contar desde vencido el plazo original para liquidar los activos, de considerar que las medidas para llevar a cabo la liquidación dentro del plazo originario pudieren ser inconvenientes a los intereses de los Cuotapartistas, por ocasionarles un perjuicio consecuencia del menoscabo que el proceso liquidatorio en dicho momento pudiera implicar para los activos del Fondo a ser liquidados.</p> <p>El proceso de liquidación será el descrito en la Capítulo Decimoprimero del Reglamento.</p>
Cierre de ejercicio económico:	<p>El ejercicio económico-financiero del Fondo cierra al 31 de diciembre de cada año.</p>
Plazo de Adecuación y Período de Liquidez:	<p>Sin perjuicio de que al menos el SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75%) del Patrimonio del Fondo deberá estar invertido en los Activos Autorizados, el Administrador tendrá un plazo de adecuación desde la constitución del Fondo para adecuarse a dicho porcentaje. El plazo de adecuación de la cartera será de 12 (doce) meses desde la fecha de constitución del Fondo (el “<u>Plazo de Adecuación</u>”). El Plazo de Adecuación podrá ser extendido por decisión fundada del Administrador, difundida mediante Hecho Relevante en la AIF. El mismo en ningún caso podrá exceder el plazo adicional máximo de 12 (doce) meses. Vencido el Plazo de Adecuación sin que el portfolio de inversiones definitivo quede debidamente conformado según el parámetro descrito, deberá procederse a la inmediata cancelación del Fondo, disponiendo el Administrador las medidas adecuadas para llevar a cabo la liquidación anticipada del mismo, siempre que los Cuotapartistas no hubieran decidido la continuación del Fondo en la asamblea extraordinaria de Cuotapartistas. Durante el referido Plazo de Adecuación los fondos líquidos disponibles podrán ser provisionalmente invertidos hasta el CIEN POR CIENTO (100%) del Patrimonio del Fondo en los activos previstos para la inversión transitoria de fondos en el apartado 5.3 del Reglamento. Asimismo, si como consecuencia de la enajenación de alguno de los Activos Autorizados, luego de vencido el Plazo de Adecuación o de adecuada la cartera a dichos porcentajes de inversión, lo que ocurra primero, el Fondo no tuviera una cartera adecuada a los porcentajes de inversión mencionados, el Administrador tendrá un plazo de doce (12) meses consecutivos a partir del momento de verificarse la inadecuación para reestablecer la adecuación de la cartera del Fondo. Adicionalmente, por cada nueva emisión de cuotas bajo futuros tramos, el Administrador tendrá un período de liquidez de 12 (doce) meses desde la fecha de colocación de las nuevas cuotas en el marco del nuevo tramo para adecuarse al porcentaje de inversión establecido en 5.1. del Reglamento (el “<u>Período de Liquidez</u>”).</p>
Inversión Transitoria de Fondos Líquidos Disponible:	<p>De acuerdo con lo establecido en el Reglamento, las sumas líquidas disponibles que, a juicio del Administrador, no resulten necesarias inmediatamente para solventar gastos, costos y demás obligaciones establecidas en el Reglamento, las cuales en ningún caso podrán exceder del VEINTICINCO POR CIENTO (25%) del patrimonio neto del Fondo -excepto durante el Plazo de Adecuación y el Período de Liquidez-, podrán ser invertidas hasta el CIEN POR CIENTO (100%) de dichas sumas líquidas en: (a) Fondos Comunes de Inversión “money market” y (b) Otros activos, cuyas características y riesgo sean compatibles con los requerimientos de liquidez, los objetivos del Fondo y su plan y cronograma de inversión; tales como: (i) Cuentas a la vista remuneradas en entidades financieras debidamente autorizadas distintas del Custodio; (ii) Operaciones de plazo fijo en entidades financieras debidamente autorizadas distintas del Custodio; (iii) Títulos Públicos emitidos por el gobierno nacional y/o gobiernos provinciales y/o municipales, Letras del Tesoro y títulos emitidos por otros entes, u organismos, descentralizados o autárquicos, incluyendo letras y notas emitidas por el BCRA, pertenecientes al sector público, cumpliendo en su caso con las reglamentaciones pertinentes; (iv) Obligaciones Negociables con Oferta Pública; (v) Valores Representativos de Deuda de Fideicomisos</p>

Financieros con Oferta Pública; (vi) Operaciones colocadoras de caución y pase bursátil; (vii) Instrumentos avalados por entidades de garantía; (viii) Cédulas y letras hipotecarias; (ix) Valores de corto plazo y pagarés emitidos de acuerdo con las Normas CNV; y (x) Cheques de pago diferido y letras de cambio, negociables o no en mercados autorizados por la CNV. Disponibilidades: hasta el VEINTICINCO POR CIENTO (25%) del patrimonio neto del Fondo -excepto durante el Plazo de Adecuación y el Período de Liquez en que podrá ser hasta el CIEN POR CIENTO (100%)- podrá mantenerse en disponibilidades en cuentas corrientes bancarias abiertas en entidades financieras debidamente autorizadas distintas del Custodio, en cualquier momento de la vida del Fondo y en caso de que la Sociedad Gerente así lo decida, en miras de la protección de los intereses de los Cuotapartistas.

Normativa cambiaria. Suscripción e integración de las Cuotapartes con fondos provenientes del exterior:

Para un análisis del régimen cambiario aplicable al ingreso de divisas para la suscripción de las Cuotapartes, se sugiere a los inversores consultar con sus asesores legales y dar una lectura a las Comunicaciones “A” 6770, “A” 6776, “A” 6777, “A” 6780, “A” 6782 y “A” 6815 emitidas por el BCRA, sus modificatorias y complementarias, a cuyo efecto los interesados podrán consultar los sitios web www.infoleg.gov.ar y www.bcra.gov.ar.

Normativa de prevención del lavado de dinero y financiamiento del terrorismo:

Para un análisis del régimen aplicable a la prevención del lavado de dinero y financiamiento del terrorismo, se sugiere a los inversores consultar con sus asesores legales y dar una lectura a la Ley 25.246, el art. 41 quinqués y el Título XIII, Libro Segundo del Código Penal, las resoluciones de la UIF 140/12, 30-E/2017, 21/2018, 156/2018 y el Título XI de las Normas de la CNV, sus modificatorias y complementarias, a cuyo efecto los interesados podrán consultar los sitios web www.infoleg.gov.ar, www.argentina.gob.ar/uif y www.cnv.gov.ar.

El Administrador y el Custodio en su calidad de sujetos obligado bajo la ley 25.246, cumplen con la normativa de prevención del lavado de dinero y financiamiento del terrorismo.

Normativa referida a la transparencia en el mercado de capitales:

Para un análisis del régimen aplicable a la transparencia en el mercado de capitales se sugiere a los inversores consultar con sus asesores legales y dar una lectura a la Ley 26.733 y al Título XII de las Normas de la CNV sus modificatorias y complementarias, a cuyo efecto los interesados podrán consultar los sitios web www.infoleg.gov.ar.

DESCRIPCIÓN DEL ADMINISTRADOR

Denominación	Allaria Ledesma Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.
Datos de Contacto	Domicilio: 25 de Mayo 277, Piso 11º, Ciudad Autónoma de Buenos Aires – República Argentina Teléfono: (54 11) 3220-6500 Fax: (54 11) 3220-6540 Correo electrónico: info@allariafondos.com.ar Sitio web: www.allariafondos.com.ar
Datos Registrales	CUIT N° 30-71045680-8 IGJ: inscripto bajo el N° 488, del libro 38, Tomo - de sociedades anónimas, en fecha 9 de enero de 2008. CNV: registrado como Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva FCI bajo el N° 29.
Actuación en otros Fondos Comunes de Inversión Vigentes	<ul style="list-style-type: none"> • Allaria Estructurado FCI • Allaria Ahorro FCI • Allaria Ahorro Plus FCI • Allaria Renta Balanceada II FCI • Allaria Renta Mixta FCI • Allaria Abierto PYMEs FCI • Allaria Renta Mixta II F.C.I. • Allaria Diversificado FCI • Allaria Renta Acciones F.C.I. • Allaria Renta Balanceada I FCI • Allaria Gestión FCI • Allaria Desarrollo Argentino FCI • Allaria Capital FCI • Allaria Crecimiento FCI • Allaria Renta Fija FCI • Allaria Renta Dólares Plus FCI • Allaria LATAM FCI • Allaria Sinceramiento Fiscal Ley 27260 FCI • Allaria Renta Dólar Ley 27260 FCI • Allaria Residencial CasasARG I FCIC LEY 27260 • Allaria Argencons Distrito Quartier Puerto Retiro FCICI LEY 27260 • Allaria Estratégico FCI • Allaria Residencial I FCICI • Adblick Granos Fondo Común de Inversión Cerrado Agropecuario

Patrimonio neto

Respecto de los estados contables, la nómina actualizada de los integrantes de los órganos de administración y fiscalización, y demás información contable y societaria del Administrador, la misma se encuentra disponible en el sitio web de la CNV (www.cnv.gob.ar) en el ítem “Registros Públicos” / “Agentes de Productos de Inversión Colectiva” / Buscador: “Allaria Ledesma Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.” “Sociedades Gerente”: “Información Financiera” / “Estados Contables” y/o “Información Societaria” / “Nóminas”.

Reseña histórica

En el año 2008, Allaria Ledesma & Cía. S.A. –antes Allaria Ledesma & Cía. Sociedad de Bolsa S.A. – (“Allaria & Cía.”) incursiona en la administración de fondos comunes de inversión, con la creación de Allaria Ledesma Fondos

Administrados SGFCI S.A. El Administrador se encuentra registrado como Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de FCI bajo el N° 29 de la CNV.

El Administrador busca brindar a sus clientes un amplio menú de opciones de inversión acordes a sus necesidades, como así también asesoramiento en cuánto a las alternativas más adecuadas según cada escenario de mercado, expectativas de rendimiento y tolerancia al riesgo.

El Administrador basa sus políticas de inversión en un profundo análisis fundamental del mercado, con una visión tanto “top down” como “bottom up”. Para ello, su equipo de inversiones se reúne en un comité de inversiones en el cual se fundamentan, analizan y discuten las principales decisiones a tomar en los portafolios de inversión. Asimismo, el Administrador cuenta con un comité de riesgos, el cual procura controlar el cumplimiento de las políticas de inversión de cada uno de sus fondos comunes de inversión: gestión de activos autorizados, fijación de límites de exposición normativos e internos, administración de calificaciones de riesgo crediticio, análisis de valor en riesgo (VAR), entre otras funciones.

Allaria & Cía. es el principal accionista del Administrador. Allaria & Cía. es Agente de Liquidación y Compensación y Agente de Negociación Integral registrado bajo el N° 24 de la CNV. Su reconocimiento en el mercado es el fruto de la asociación de un grupo de especialistas con probada capacidad y experiencia en el mercado de capitales argentino, desarrollada a lo largo de medio siglo de trayectoria.

Actualmente, Allaria & Cía. abarca todos los negocios que componen el mercado de capitales local e internacional, con una dotación de recursos tecnológicos y humanos, constituido por más de 100 profesionales con vasta experiencia en operaciones de mercado de capitales. Este proceso de innovación permanente le ha permitido adaptarse a los cambios de la industria en los últimos años, manteniendo una posición de liderazgo.

Política ambiental

Se deja asentado que la naturaleza del negocio no posee un impacto directo alguno sobre el medio ambiente. Sin perjuicio de ello, Allaria Ledesma Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. es una sociedad comprometida con las políticas ambientales y el desarrollo sustentable y en el desarrollo de sus actividades comerciales cumple y cumplirá, en la medida en que le son y sean aplicables, los diversos requerimientos ambientales exigidos por la normativa vigente.

DESCRIPCIÓN DEL CUSTODIO

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

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

Su incursión en el sector financiero minorista se produjo en 1996 mediante la adquisición del 75% de Banco del Tucumán S.A., un banco provincial con 21 sucursales, complementado en 1998 con la compra y absorción de Banco San Miguel de Tucumán S.A. Estas adquisiciones le permitieron a Banco Comafi comenzar a brindar diversos servicios financieros a más de 50.000 clientes provinciales, además de convertirse en el agente financiero de la provincia de Tucumán y de la Municipalidad de la ciudad de San Miguel de Tucumán. En mayo de 2006 Banco Comafi vendió a Banco Macro S.A. la totalidad de su paquete accionario mayoritario en Banco del Tucumán S.A.

Durante la misma década, además de la expansión en el negocio minorista en la ciudad de Buenos Aires y área metropolitana, el Banco se afianzó en otros negocios específicos que aparecieron en el mercado, como la estructuración y oferta global de los Programas de Propiedad Participada de YPF S.A, Central Puerto S.A, EDERSA, Central Costanera S.A, Telefónica de Argentina S.A. y Telecom Argentina S.A., que involucraron la venta del 10% de los respectivos paquetes accionarios de titularidad de los empleados de estas compañías.

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

Así, en agosto de 2002, Banco Comafi realizó una fuerte expansión de tamaño, al asumir una porción importante de sucursales, empleados y depósitos de Scotiabank, una subsidiaria argentina de Banco de Nova Scotia (Canadá). Ello se consumó a través de la transferencia del 65% de los depósitos a la vista y reprogramados que pertenecían a Scotiabank a favor de Banco Comafi, que les fueron compensados a través de la titularidad en igual porcentual de títulos de deuda de un fideicomiso constituido por activos de Scotiabank. Como resultado de la transferencia aludida, Banco Comafi sumó 55 sucursales (en su mayoría situadas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Gran Buenos Aires), incorporó la suma de Ps. 250,8 millones en nuevos depósitos, y una gran cantidad de clientes provenientes de los segmentos minorista y mayorista de Scotiabank. A partir de dicha adquisición, Banco Comafi comenzó a recorrer una etapa de relanzamiento comercial dirigida al mercado minorista, con la apertura de una red que en la actualidad llega a 63 sucursales, ubicadas en el área metropolitana de Buenos Aires y en las principales ciudades del interior del país.

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

Esta estrategia se complementó a partir de 2004 a través del inicio en la financiación de operaciones de leasing desarrolladas hoy por TCC Leasing S.A., una compañía afiliada de Banco Comafi. En la actualidad, Banco Comafi es el líder del mercado argentino de leasing.

Banco Comafi cuenta además con una vasta experiencia en la prestación de servicios fiduciarios; acumulada a partir de su desempeño como fiduciario y administrador de la mayor parte de las entidades financieras liquidadas por el BCRA desde el año 1997 al presente. A ese fin, cuenta con una estructura especialmente afectada como unidad de negocios a la administración integral de patrimonios de afectación. Junto al desempeño de esas funciones también ha intervenido activamente en el asesoramiento, puesta en marcha y colocación de productos securitizados a través de oferta pública, proceso en el que interviene el propio Banco, o ha intervenido su controlada Comafi Fiduciario Financiero S.A. que a tal fin cuentan con las aprobaciones regulatorias de la Comisión Nacional de Valores y las restantes reparticiones con competencia en la materia, incluyendo el Banco Central en relación con Banco Comafi.

En febrero de 2009 Banco Comafi adquirió de la Sucursal de Citibank N.A. establecida en la República Argentina, una cartera de aproximadamente 62.000 tarjetas de crédito Provencred-Visa. Asimismo, PVCred, una sociedad vinculada

a Banco Comafi de acuerdo a la normativa del BCRA, adquirió de Diners Club Argentina S.R.L. C. y de T., el denominado Negocio Provencred dedicado al otorgamiento de financiación no bancaria al consumo.

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

En diciembre de 2013, Banco Comafi adquirió la cartera de créditos y contratos de la tarjeta de crédito Diners Club en Argentina. La operación implicó la incorporación de 90.000 nuevos contratos de tarjetas de crédito y contribuyó a ampliar en más de un 60% de la cartera total de créditos en el producto tarjetas.

En el año 2016, Banco Comafi, adquirió el 100% del capital accionario de Deutsche Bank Argentina, y posteriormente se fusionó con esta entidad absorbiéndola, quedando inscripta la fusión en noviembre de 2017. Esta adquisición le ha permitido al Banco ampliar y reforzar su base de clientes institucionales e incorporar el capital humano de la entidad absorbida., para aprovechar las significativas oportunidades de un mercado de capitales en pleno desarrollo. De esta manera, Banco Comafi en la actualidad se desempeña como sociedad custodia de una gran cantidad de fondos comunes de inversión, cuyas sociedades gerentes son independientes, y al mismo tiempo continúa con la actividad de emisión de CEDEARs, abarcando toda la gama de negocios que tenía la entidad absorbida y con la mira puesta en crecer, ampliar y diversificar los productos ofrecidos.

Información del Custodio

	Custodio
Denominación	Banco Comafi S.A.
Datos de Contacto	Domicilio: Av. Roque Sáenz Peña 660, Piso 3°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires – República Argentina Teléfono: (54 11) 5282-1862 Fax: (54 11) 0800-999-2662 Correo electrónico: comafi.aif@comafi.com.ar Sitio web: www.comafi.com.ar
Datos Registrales	CUIT N° 30-60473101-8 IGJ: Inscripto el 25/10/1984 bajo el nro. 7383 del libro 99 Tomo A de Sociedades Anónimas. CNV: registrado como Sociedad Depositaria bajo el N° 26. BCRA: registrado como banco comercial por el Banco Central de la República Argentina el 9 de marzo de 1992, mediante Comunicación “B” 4860.
Actuación en otros Fondos Comunes de Inversión Vigentes	El Custodio actúa como sociedad depositaria en numerosos fondos comunes de inversión, según el detalle que se puede encontrar en la Autopista de Información Financiera de la CNV (www.cnv.gov.ar).

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

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

Política ambiental

El Banco considera que la relación con el entorno, y por ende el impacto económico, social y ambiental que genera su operación, es un aspecto clave a tener en cuenta al momento de desarrollar su actividad. En función de ello, lleva adelante una política de gestión sustentable que tiene en cuenta el impacto económico-financiero, social y medio ambiental de sus acciones y contempla los intereses de los principales grupos de interés con los cuales interactúa; clientes, empleados, proveedores, accionistas y comunidad en general.

Para la gestión sustentable de sus actividades comerciales, el Banco tiene particularmente en cuenta a los siguientes actores:

- Clientes: ofreciendo servicios y soluciones financieras innovadoras, flexibles, simples y a la altura de sus necesidades e implementando las adecuaciones que sean necesarias, a través un proceso de mejora continua que promueva la cultura de la calidad y acompañe la gestión diaria a través de mediciones, supervisiones y canales de diálogo fluido.
- Accionistas: adoptando prácticas correctas de gobierno corporativo y gestión del riesgo que preserven sus intereses y permitan obtener una adecuada rentabilidad, en un marco de transparencia y sustentabilidad.
- Empleados: orientando los esfuerzos para hacer del Banco un lugar atractivo para trabajar, generando las condiciones necesarias para que los empleados puedan desarrollarse personal y profesionalmente en un entorno basado en el respecto y la diversidad; la igualdad de oportunidades y con remuneraciones equitativas.
- Proveedores: privilegiando las relaciones sólidas y duraderas con quienes además de ofrecer la mejor relación precio /calidad compartan con el Banco los mismos principios de lealtad, transparencia y responsabilidad corporativa.
- Comunidad: impulsando el desarrollo económico y social de la comunidad donde el Banco tiene presencia comercial, mediante inversión social acorde a las líneas de actuación definidas y acciones de voluntariado que comprendan apoyo económico, humano y/o material.
- Medio ambiente: fomentando el uso responsable de los recursos en sus grupos de interés, implementando acciones concretas tendientes a disminuir el impacto ambiental de sus actividades, y de sus empleados, yendo más allá del cumplimiento de los requisitos legales existentes.

DESCRIPCIÓN DEL ASESOR DE INVERSIÓN

Denominación	GRUPO NÓMADA S.A.
Datos de Contacto	Domicilio: Juncal 802, 1° D, CABA Teléfono: (54 11) 5237-0125 y rot. Fax: (54 11) 5237-0125 y rot. Correo electrónico: info@nomada.com Sitio web: www.nomada.com
Datos Registrales	CUIT N° 30-71523438-2. IGJ: Inscripto bajo el N° 1899407, del libro 78, Tomo - de sociedades por acciones, en fecha 27 de abril de 2016.

Directorio:

Cargo	Nombre	Fecha de Designación	Vencimiento de Mandato
Presidente / Director Titular	Andres Neumann	15-03-19	31-12-21
Director Titular	Alex Jacques Mehadebb Sakkal	15-03-19	31-12-21
Director Titular	Pablo Saubidet	15-03-19	31-12-21
Director Titular	Martín Pablo Bassino	15-03-19	31-12-21
Director Suplente	Jonathan Sabbagh	15-03-19	31-12-21

Antecedentes de los Directores Titulares y Suplentes:

Andrés Neumann. Licenciado en Economía Empresarial de la Universidad Di Tella, comenzó su carrera en 2007 como líder de la unidad de negocios de “*construcción llave en mano*” del estudio de arquitectura corporativa Neumann-Kohn, para luego convertirse en Director. En este rol, llevo adelante obra para algunas de las principales empresas del plano internacional, como ser ICBC, PWC, Coca Cola & Los Grobo, entre otras.

En 2012 co-funda NÓMADA, donde al día de la fecha se desempeña como Director General, habiendo conceptualizado y liderado más de 40.000 m2 de edificios de oficinas corporativas.

Alex Sakkal. Contador Público y Licenciado en Administración de Empresas de la Universidad de San Andrés, enfocó su carrera en la identificación, estructuración y comercialización de activos inmobiliarios en la Argentina y Estados Unidos. Como tercera generación de desarrolladores inmobiliarios, desde 2007 lleva estructurados +100.000 m2 de activos comerciales con destino renta, entre los que se destacan edificios de oficinas (TESLA PATRICIOS II, Edificio Movimiento, entre otros) y de logística (Buenos Aires Guarda, Espacios Norte). Actualmente, se desempeña como co-fundador y Director Comercial de NÓMADA.

Pablo Saubidet. Graduado en la carrera de Abogacía de la Universidad de Buenos Aires (UBA), ha orientado su carrera profesional a la persecución de proyectos de alto impacto y tecnología disruptiva.

En el año 2000 cofundó IPLAN, la empresa de servicios de telecomunicaciones fijas, IT, Cloud y Datacenter líder del segmento de las Pymes de la Argentina. Mediante una inversión de más de USD 130 MM, IPLAN construyó y puso en marcha la red de fibra óptica tecnológicamente más avanzada del mercado, la primera desarrollada enteramente sobre tecnología IP en América Latina y la de mayor capilaridad en las áreas más densamente pobladas de las principales ciudades del país. Por esta empresa fue seleccionado como “Emprendedor del Año” por Ernst & Young en 2012.

Previo a esta experiencia, fue el intrapreneur que fundó Fibertel dentro del grupo Cablevisión, y su primer Gerente General hasta que decidió dejar la empresa para fundar IPLAN.

En el año 2014, se incorporó como accionista en NÓMADA, con el objetivo de acelerarla y convertirla en una empresa de alto impacto. Actualmente, además de ser Presidente en I-PLAN, jurado internacional en el ecosistema Endeavor y ser inversor en distintos start-ups, se desempeña activamente como Director de Desarrollo Corporativo en NÓMADA.

Martín Pablo Bassino. Contador Público de la Universidad de Buenos Aires. Máster en Administración de Empresas de la Universidad del CEMA. Comenzó su carrera en el Estudio SMS – San Martín Suarez y Asociados, pasando, durante 14 años, por todas las especialidades de incumbencia profesional. Continuó su carrera en Paradigma Consultores Asociados, donde durante 10 años ejerció roles de Gerencia y Dirección en las áreas de Administración, Sistemas y Control de Gestión de la firma. En el año 2016 se incorporó a Grupo Nómada como Gerente de Operaciones, donde hoy es Director, teniendo a su cargo el departamento de Administración y Finanzas de la empresa, como así también el área de Control de Gestión.

Jonathan Sabbagh. Economista de la Universidad de San Andrés y *Chartered Financial Analyst* (CFA). Comenzó su carrera como Portfolio Manager en MAX INVER, para luego emigrar a Nueva York, donde trabajó durante tres años en el equipo de Research para LATAM de Bank of America. Al día de la fecha, además de Director en NOMADA, se desempeña como CIO del Fondo de Inversión One Clear Capital y como Wealth Management Advisor en Max Valores S.A.

Fiscalización:

Mientras la sociedad no esté comprendida en ninguno de los supuestos a que se refiere el art. 299 de la Ley General de Sociedades, la Sociedad prescindirá de sindicatura.

Reseña histórica y proyectos desarrollados:

GRUPO NÓMADA S.A. comienza a operar en el año 2012 como una promotora de emprendimientos inmobiliarios bajo la razón social “CONSTRUCTORA SNS S.A.” (modificación de denominación social inscripta en la I.G.J. bajo el número 13099 del libro 95 de Sociedades por Acciones, con fecha 11 de julio de 2019) y la denominación comercial “NS DESARROLLOS”, con el desarrollo de un pequeño edificio de oficinas comerciales en Pedro Chutro 3135, el primer emprendimiento del grupo en el Distrito Tecnológico de Parque Patricios (CABA). Tomando como punto de partida este emprendimiento, empieza a fortalecer su posición en tierra dentro de esta zona, adquiriendo dos importantes lotes en las principales ubicaciones del barrio.

En este sentido, TESLA PATRICIOS I (Colonia 25, CABA), segundo edificio del grupo y primero bajo esta marca, tuvo por su estética y calidad una excelente repercusión de sus clientes e interlocutores, lo que fue convalidado también en el precio de venta de sus unidades. Este recorrido, continuó su sendero a fines de 2015 con el inicio de la construcción en dos módulos de TESLA PATRICIOS II, un emprendimiento que extrapola lo realizado en el primero y lo multiplica por siete, con un edificio de 52 m de frente sobre Av. Caseros 3039, en la mejor ubicación de Parque Patricios, frente al Parque y la nueva Sede del GCBA. Con más de 16.000 m² vendibles, 210 cocheras y 1300 m² de amenities corporativos, este emprendimiento prometía, a principios de 2016, colocar a NOMADA como líder del nicho de mercado del Distrito Tecnológico, virando del perfil de clientes “PyMEs” al de grandes empresas a nivel nacional e internacional.

Al día de la fecha, TESLA PATRICIOS II se encuentra finalizado, entregado en tiempo récord y escriturado, con una recepción extraordinaria del mercado y de la prensa especializada. Al día de la fecha, los accionistas de GRUPO NOMADA S.A. cuentan con una participación mayoritaria en CASEROS 3039 S.A., empresa titular de más de 10.000 m² con destino renta, teniendo como inquilinos empresas de primera línea a nivel local e internacional.

Finalmente, en el marco de este proyecto y especializada enteramente en el desarrollo de edificios corporativos con destino renta, NÓMADA ha concentrado sus esfuerzos en el armado de una propuesta de valor integral para sus emprendimientos, promoviendo no solo el confort en la espacialidad de sus diseños, sino también el impacto directo en la experiencia de uso de aquellos que los utilizan. Sin ir más lejos, su último emprendimiento cuenta con un “rooftop” de 1300 m², un mercado gastronómico, un multi-espacio para eventos (www.pisoonce.com.ar) y un bar. Todo esto, envuelto bajo un programa de experiencias denominado “ALDEA” (www.aldeanos.com) diseñado para generar intercambio y bienestar entre la comunidad de personas que visitan a diario sus edificios.

Al día de la fecha, y producto de la experiencia adquirida en el mercado, NÓMADA ha logrado consolidar un equipo multidisciplinario de profesionales, pudiendo encarar oportunidades inmobiliarias con equipo propio de proyecto, dirección y gerenciamiento de obra, como así también de análisis de proyectos de inversión, administración y comercialización de activos inmobiliarios. En este sentido, se encuentra próximo a lanzar como gerenciadora un nuevo

empresamiento de más de 20.000 m2 de oficinas corporativas sobre Av. Santa Fe 4645 (CABA), en un eje neurálgico del barrio de Palermo, además de continuar administrando y gerenciendo el patrimonio de sus sociedades vinculadas.

Información Contable:

GRUPO NÓMADA S.A. es una sociedad cuyo objeto principal se remite a la prestación de servicios profesionales, como ser la conceptualización, gerenciamiento, construcción y operación de emprendimientos inmobiliarios. Constituida a mediados del año 2016, no tuvo operación hasta el año 2019, cuando migró la estructura de personal y operación anteriormente en la sociedad CASEROS 3039 S.A., en el marco de una reorganización societaria entre sus principales accionistas. Actualmente, GRUPO NÓMADA S.A. no cuenta con sociedades vinculadas ni forma parte de un grupo económico; por el contrario, sus accionistas sí cuentan con participaciones societarias relevantes en otras sociedades, como ser CASEROS 3039 S.A. o CASEROS 2602 S.A.

A continuación se expone la información contable relativa al estado de situación patrimonial y estado de resultados correspondientes a los últimos tres ejercicios anuales de Grupo Nómada S.A.:

- Situación Patrimonial

Rubro	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2017
ACTIVO	50.157.834,53	53.005,94	53.151,35
PASIVO	45.616.195,98	38.905,95	0,00
PAT. NETO	4.541.638,55	14.099,99	53.151,35

- Índices

Índice	2019	2018	2017
Liquidez Ácida	1,14	n/a	n/a
Endeudamiento	10,04	2,76	-

Solvencia	1,10	1,36	n/a
Rentabilidad	198%	-191%	-62%

- Estado de Resultados

Rubro	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2017
INGRESOS	56.018.725,06	0,00	0,00
COSTO DE VENTAS	-33.772.557,44	0,00	0,00
GTOS ADMIN.	-10.489.423,27	-49.713,35	-48.520,62
GTOS FINANCIEROS	-5.336.774,00	-14.662,28	0,00
IMP.A LAS GANANCIAS	-1.900.022,16	0,00	0,00
UTILIDAD NETA	4.519.948,19	-64.375,63	-48.520,62

- Flujo de Fondos – Año 2020

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (Método directo)							
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	Total
VARIACION NETA DEL EFECTIVO							
Efectivo al inicio del ejercicio	\$ 10.719.135	\$ 10.959.102	\$ 12.237.779	\$ 12.090.743	\$ 13.045.812	\$ 12.776.745	\$ 10.719.135
Efectivo al cierre del ejercicio	\$ 10.959.102	\$ 12.237.779	\$ 12.090.743	\$ 13.045.812	\$ 12.776.745	\$ 12.211.288	\$ 12.211.288
Aumento (disminución) neto(a) del efectivo	\$ 239.967	\$ 1.278.677	-\$ 147.036	\$ 955.069	-\$ 269.067	-\$ 565.457	\$ 1.492.153
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO							
ACTIVIDADES OPERATIVAS							
Cobros por ventas de bienes y servicios	\$ 4.719.280	\$ 1.212.388	\$ 948.825	\$ 2.835.904	\$ 1.639.759	\$ 1.061.465	\$ 12.417.621
Pagos al personal y cargas sociales	-\$ 2.020.630	-\$ 621.571	-\$ 1.004.378	-\$ 1.428.228	-\$ 2.122.798	-\$ 1.373.760	-\$ 8.571.365
Pagos por bienes y servicios operativos	-\$ 390.802	-\$ 457.309	-\$ 300.814	-\$ 425.855	-\$ 613.577	-\$ 362.219	-\$ 2.550.576
Pagos de honorarios a directores y síndico	-\$ 1.600.000	-\$ 10.318	-\$ 94.932	-\$ 13.391	-\$ 27.906	\$ -	-\$ 1.746.547
Pagos del impuesto a las ganancias	\$ -	\$ -	\$ -	-\$ 522.690	-\$ 173.150	-\$ 173.150	-\$ 868.991
FNE generado por (aplicado en) las actividades operativas	\$ 707.849	\$ 123.190	-\$ 451.299	\$ 445.740	-\$ 1.297.674	-\$ 847.665	-\$ 1.319.859
ACTIVIDADES DE INVERSION							
-							\$ -
FNE generado por (aplicado en) las actividades de inversión	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
ACTIVIDADES DE FINANCIACION							
Resultados por Inversiones Transitorias	-\$ 467.881	\$ 1.155.487	\$ 304.263	\$ 509.330	\$ 1.028.606	\$ 282.208	\$ 2.812.012
FNE generado por (aplicado en) las actividades de financiación	-\$ 467.881	\$ 1.155.487	\$ 304.263	\$ 509.330	\$ 1.028.606	\$ 282.208	\$ 2.812.012
Aumento (Disminución) neto(a) del efectivo	\$ 239.967	\$ 1.278.677	-\$ 147.036	\$ 955.069	-\$ 269.067	-\$ 565.457	\$ 1.492.153

- Cantidad de Empleados
 - A Dic. 17 - Sin empleados
 - A Dic. 18 - Sin empleados

- A Dic. 19 - 11 empleados
- Agosto 2020 - 12 empleados

Política ambiental:

NÓMADA considera esencial a su actividad la relación directa con su ecosistema, razón por la cual se ocupa proactivamente de profundizar en lo cotidiano la mejora continua en relación al impacto que genera sobre sus grupos de interés. En este sentido, se destacan:

- La “huella urbana” de sus emprendimientos y cómo se conjugan con la arquitectura del barrio que los rodea, siendo respetuosos de su identidad y tomando en consideración las necesidades del entorno al momento de desarrollarlos.
- El impacto medio-ambiental de sus construcciones y la operación de sus edificios, razón por la cual se encuentra en proceso de obtener la certificación de sustentabilidad “LEED SILVER” en su último emprendimiento.
- El impacto en la calidad de vida de las personas que transitan y ocupan sus activos, razón por la cual desarrollo el programa de experiencias “ALDEA” (www.aldeanos.com) diseñado para generar intercambio y bienestar entre la comunidad de personas que visitan a diario sus edificios.
- La responsabilidad y la transparencia frente a sus accionistas e inversores, garantizando la trazabilidad en la información y un correcto manejo de los riesgos en la operación cotidiana.

DESCRIPCIÓN DEL FONDO Y DE SUS ACTIVIDADES

La siguiente es una síntesis de los aspectos principales de las características del Fondo. Las referencias aquí realizadas deben integrarse con el resto de la información contenida en el Prospecto, y particularmente, en el Reglamento.

Aprobaciones.

La creación del Fondo fue resuelta por el Administrador mediante acta de directorio remitida a la AIF bajo ID 2502750. De igual forma, la creación del Fondo fue resuelta por el Custodio mediante acta de directorio remitida a la AIF bajo ID 2502663.

Objetivos del Fondo.

Los recursos obtenidos mediante la suscripción de las cuotapartes en los distintos tramos de emisión serán utilizados con el objeto exclusivo de otorgar rentabilidad a los Cuotapartistas, mediante las distintas inversiones que realice el Fondo en bienes inmuebles situados en el país a través de las operaciones de inversión descritas en el apartado 3.1. del Reglamento.

En particular, las inversiones serán orientadas a bienes inmuebles tales como:

- (i) Edificios de oficinas corporativas, que por su naturaleza respeten los objetivos previstos en el Reglamento.
- (ii) Unidades funcionales, que por su morfología, precio de compra y/o locación respeten los objetivos previstos en el Reglamento.
- (iii) Locales comerciales que por su precio de compra o locación respeten los objetivos del Fondo.
- (iv) Depósitos o parques logísticos, que por su precio de compra, locación y destino respeten los objetivos del Fondo.

El Fondo se constituye con el objeto exclusivo de otorgar rentabilidad a los cuotapartistas mediante la inversión en: (a) Derechos reales y/o personales -tales como derechos económicos provenientes de cesiones de flujos de fondos que respondan a la explotación comercial de activos inmobiliarios- constituidos sobre bienes inmuebles; (b) Derechos emergentes de contratos de opción (call) de compraventa sobre bienes inmuebles; y (c) Contratos de mutuo en favor de sociedades cuya actividad principal sea la explotación comercial de activos inmobiliarios y/o fideicomisos inmobiliarios y/u otros vehículos de inversión con objetos que respondan a los objetivos de inversión del Reglamento..

Con las limitaciones generales indicadas en el Reglamento el Fondo invertirá al menos el SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75%) de su patrimonio neto en los Activos Autorizados.

Para mayor información ver “*Plan de Inversión*” del presente y las disposiciones del Reglamento.

Para la ejecución de dichas actividades el Fondo podrá celebrar todos los contratos que resulten necesarios para dicho fin, a discreción del Administrador. En cada oportunidad de inversión, el Fondo podrá celebrar uno o más de los mencionados contratos, indistinta, conjunta o simultáneamente, y de la manera que considere más conveniente para cumplir con los objetivos del Fondo.

Los Cuotapartistas gozarán del derecho a la distribución de utilidades que arroje el Fondo de acuerdo a lo establecido en el respectivo Reglamento.

Plan de Inversión.

Como actividad principal, el Plan de Inversión contempla la adquisición de los Activos Autorizados. El Administrador procurará lograr los mejores resultados identificando oportunidades de inversión en los Activos Autorizados que se indican en el Reglamento y en el presente Prospecto.

A estos fines, a lo largo de la vida del Fondo se relevarán oportunidades de inversión orientadas a activos que se encuentren finalizados o próximos a finalizarse, alquilados o próximos a alquilarse a inquilinos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Gran Buenos Aires, aunque pudiendo seleccionar a su vez oportunidades puntuales en las principales ciudades de la Argentina. En este sentido, se priorizarán aquellos activos que se puedan adquirir en bloque, o en su defecto, en los que se pueda tomar control del consorcio de copropietarios, con el objetivo ulterior de realizar mejoras en los inmuebles que permitan una apreciación de la inversión. En particular, las inversiones serán orientadas a bienes

inmuebles tales como: (i) Edificios de oficinas corporativas, que por su naturaleza respeten los objetivos previstos en el Reglamento; (ii) Unidades funcionales, que por su morfología, precio de compra y/o locación respeten los objetivos previstos en el Reglamento; (iii) Locales comerciales que por su precio de compra o locación respeten los objetivos del Fondo; y (iv) Depósitos o parques logísticos, que por su precio de compra, locación y destino respeten los objetivos del Fondo.

Los Activos Autorizados serán seleccionados en función de aquellos Activos Autorizados que estén disponibles en el mercado durante la vida del Fondo.

Las adquisiciones de Activos Autorizados serán determinadas por el Administrador -incluidas las operaciones de inversión vinculadas con la celebración de contratos de alquiler y/o contratos de mutuo-, con el dictamen previo vinculante del Asesor de Inversión – salvo frente a supuestos de inversión en Activos Autorizados relacionados con el Asesor de Inversión y/o sus sociedades controladas y/o controlantes, teniendo en cuenta el cumplimiento del objetivo del Fondo. El Administrador no estará obligado a cumplir con el mencionado dictamen cuando: (i) las instrucciones fueran manifiestamente irrazonables y/o requirieran que el Administrador actuara contra la normativa aplicable; y/o (ii) las instrucciones no se ajustaran a las normas de prudencia y de proceder con la diligencia de un buen hombre de negocios en el exclusivo beneficio de los intereses colectivos de los Cuotapartistas. Frente a la ocurrencia de las circunstancias previstas en (i) y (ii), el Administrador podrá desestimar dicho dictamen solicitando al Asesor de Inversión uno nuevo, y ante una eventual falta de acuerdo sobre un nuevo dictamen desestimar la adquisición del Activo Autorizado en cuestión, debiendo a su vez elevar a consideración de la asamblea extraordinaria la sustitución del Asesor de Inversión, conforme a lo previsto en la Cláusula 7.1 del Reglamento.

El Administrador ejercerá la administración de la cartera de renta emergente de los contratos de locación sobre los inmuebles respecto de cuya comercialización y ejecución estará a cargo, con el asesoramiento del Asesor de Inversión. Los contratos de locación: (a) podrán ser pactados en pesos o dólares estadounidenses –con preferencia respecto de estos últimos, en función de la coyuntura y la normativa vigente al momento de su suscripción; (b) deberán de contar con una garantía real y/o seguro de caución por cumplimiento de contrato en favor del locador y/o aval de casa matriz (de corresponder), y/o cualquier otra garantía que se determine; (c) podrán suscribirse por períodos que superen la vida del Fondo; y (d) podrán prever cláusulas de actualización de precio de alquiler (en caso de ser celebrados en pesos o en dólares, de corresponder).

En el eventual supuesto en que se analizara la posibilidad de inversión en Activos Autorizados relacionados con el Asesor de Inversión y/o sus sociedades controladas y/o controlantes, y a fin de evitar supuestos de conflicto de interés, se deberá contar con al menos dos (2) tasaciones independientes debidamente contratadas por el Administrador en forma previa a la realización de la operación de inversión. Las tasaciones de referencia deberán ser contratadas con agentes de reconocida idoneidad y trayectoria. La decisión de inversión adoptada, junto con las tasaciones independientes contratadas a tal efecto, será publicada en la AIF.

En el caso de operaciones de inversión vinculadas con la celebración de contratos de alquiler y/o contratos de mutuo relacionados con el Asesor de Inversión y/o sus sociedades controladas y/o controlantes serán realizadas en las condiciones de mercado imperantes al momento de su concertación. Para ello el Administrador analizará transacciones identificadas como comparables, analizando entre otros aspectos, que las mismas se hayan llevado a cabo en condiciones de mercado y bajo circunstancias similares, respecto del tipo de operación que se evaluara concertar con el Asesor de Inversión.

Diversificación.

Se propenderá a la constitución de una “cartera inmobiliaria” diversificada básicamente por “mercado objetivo” y “ubicación geográfica”, priorizando locaciones en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Gran Buenos Aires, aunque pudiendo seleccionar a su vez oportunidades puntuales en las principales ciudades de la Argentina. En todo momento, considerando la evolución de la curva patrimonial del Fondo, se buscará priorizar la multiplicidad de ubicaciones geográficas, de unidades funcionales dentro de un mismo activo y (consecuentemente) de locatarios de los inmuebles.

A estos fines, se buscará:

- (i) Estructurar una cartera atomizada de activos orientados al mercado corporativo, ejecutados, reciclados o próximos a finalizarse;
- (ii) Generar una cartera diversificada, mitigando el impacto en el retorno del Fondo por la vacancia a lo largo del tiempo.

Atractivos potenciales de la inversión en el Fondo.

- **Administración profesional:** el Fondo ofrece a los Cuotapartistas la posibilidad de realizar sus inversiones mediante la actuación de profesionales con amplia experiencia, dedicados a la búsqueda permanente de posibilidades de inversión que buscarán maximizar los retornos con relación al nivel de riesgo asumido.
- **Diversificación de riesgo:** De acuerdo a lo indicado precedentemente.
- **Oportunidad de mercado:** el Fondo ofrece a los Cuotapartistas la posibilidad de acceder a renta de oficinas corporativas prestigiosas, con inquilinos de primera línea.

Proceso de Selección y Adquisición de los Activos Autorizados.

Será competencia del Administrador, con el asesoramiento del Asesor de Inversión, la selección de los Activos Autorizados a adquirir.

A todo evento, las adquisiciones de Activos Autorizados serán determinadas por el Administrador -incluidas las operaciones de inversión vinculadas con la celebración de contratos de alquiler y/o contratos de mutuo-, con el dictamen previo vinculante del Asesor de Inversión – salvo frente a supuestos de inversión en Activos Autorizados relacionados con el Asesor de Inversión y/o sus sociedades controladas y/o controlantes, teniendo en cuenta el cumplimiento del objetivo del Fondo.

A los efectos de la implementación de las operaciones de adquisición de los Activos Autorizados, el Administrador y el Custodio tendrán todas las facultades que fueren menester a los efectos de su concreción.

Primer Tramo – Características de la inversión inicial del Fondo.

Los recursos obtenidos en el primer tramo de emisión del Fondo se destinarán a la adquisición de unidades funcionales y/o partes indivisas de unidades funcionales del edificio “TESLA PATRICIOS II” (en adelante, las “Unidades” y el “Edificio, respectivamente). Dichas Unidades, pertenecen actualmente a la sociedad CASEROS 3039 S.A., donde los accionistas del Asesor de Inversión cuentan con una participación mayoritaria.

Ubicación: El Edificio está ubicado en Av. Caseros 3039 en el barrio de Parque Patricios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El edificio “TESLA PATRICIOS II” es actualmente el edificio más prestigioso del Distrito Tecnológico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con una ubicación privilegiada frente al Parque de los Patricios, la Jefatura de Gobierno y la estación “Parque Patricios” de la línea de Subte H.



Características generales: El Edificio cuenta con más de 27.500 m2 construidos, incluyendo más de 16.000 m2 de oficinas, un basamento comercial en planta baja que incluye un gimnasio de 1000 m2, una cafetería y un banco comercial, además de un rooftop de 1300 m2 donde opera un mercado gastronómico y un multi-espacio para eventos aterrazado bajo la denominación “PISO ONCE” (www.pisoonce.com.ar). Todo esto, acompañado por una importante infraestructura de servicios que se destaca respecto de la oferta de edificios corporativos vigente en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, además de un programa de experiencias denominado “ALDEA” (www.aldeanos.com) diseñado para generar intercambio y bienestar entre la comunidad de personas que visitan a diario el edificio.

Características técnicas: Por su parte, entre sus principales características técnicas se destacan:

- Hall de acceso en doble altura,
- 9 Ascensores MITSUBISHI de Alta Velocidad,
- La totalidad de las Unidades equipadas con A/C MITSUBISHI VRV “Heat Recovery”,
- Grupos electrógenos de 1600 KVA para el abastecimiento del 100% del consumo del Edificio, y
- En proceso de Certificación LEED Silver (“Leadership in Energy and Environmental Design”, siglas en inglés para la denominación Liderazgo en el Diseño Energético y Medioambiente).

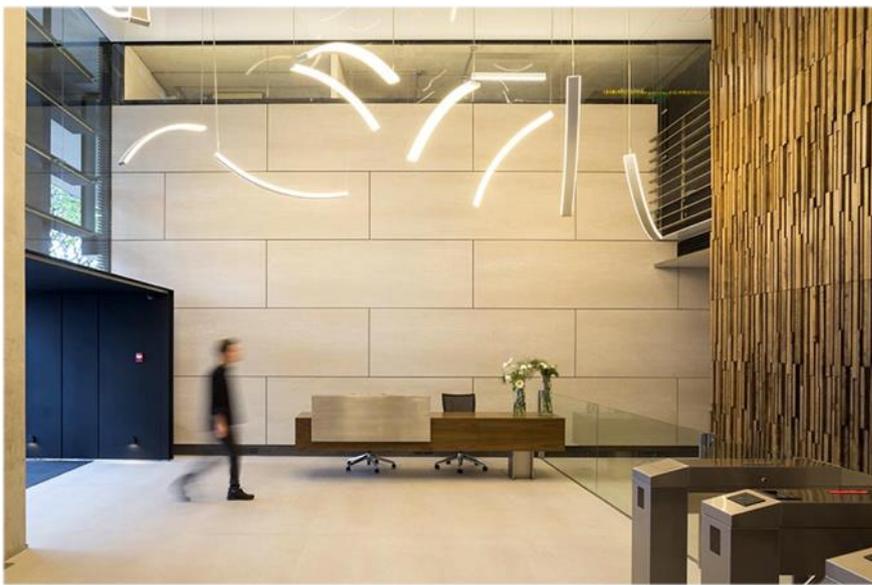
Otras consideraciones: Considerando que las empresas radicadas en el Distrito Tecnológico cuentan con ciertos beneficios impositivos establecidos por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires hasta el año 2034 y la enorme receptividad que tuvo el Edificio en el mercado y la prensa especializada (www.nomada.com/prensa), CASEROS 3039 S.A. ha logrado consolidar una cartera diversificada de renta con inquilinos AAA consistente en empresas de primera línea a nivel local e internacional, además de haber conservado la totalidad del basamento comercial, y contando actualmente con el 100% de ocupación de sus metros locados.

Sitio web: www.nomada.com/emprendimientos/tesla-patricios-ii/

Imágenes de Referencia | Edificio TESLA PATRICIOS II:



Fachada (parcial)



Hall de Acceso



Gimnasio



Oficinas



Auditorio



Mercado Gastronómico

Política Ambiental del Fondo.

Al momento de la toma de decisión de las operaciones de inversión en los Activos Autorizados, el Administrador, con el asesoramiento del Asesor de Inversión, pondrá especial énfasis en la adquisición de activos inmobiliarios sustentables de acuerdo con las buenas prácticas ambientales en dicha actividad y en cumplimiento con la normativa ambiental nacional, provincial y municipal en materia de construcción y mantenimiento de activos inmobiliarios.

EL PATRIMONIO DEL FONDO

La presente sección describe las características generales de los activos que integrarán el patrimonio del Fondo. Su contenido debe integrarse con las demás secciones del Prospecto y Reglamento.

Los Activos del Fondo.

Será competencia del Administrador, con dictamen previo vinculante del Asesor de Inversión (incluidas las operaciones de inversión vinculadas con la celebración de contratos de alquiler y/o contratos de mutuo) -salvo frente a supuestos de inversión en Activos Autorizados relacionados con el Asesor de Inversión y/o sus sociedades controladas y/o controlantes- y teniendo en cuenta el cumplimiento del objetivo del Fondo, la elección de los Activos Autorizados.

El Administrador administrará el Fondo de manera tal que siempre mantenga la liquidez suficiente para abonar los gastos deducibles del Fondo.

Con las limitaciones generales indicadas en el Reglamento el Fondo invertirá al menos el SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75%) de su patrimonio neto en los siguientes activos (los "Activos Autorizados"):

Hasta al 100% en:

- a. Derechos reales y/o personales -tales como derechos económicos provenientes de cesiones de flujos de fondos que respondan a la explotación comercial de activos inmobiliarios- constituidos sobre bienes inmuebles;
- b. Derechos emergentes de contratos de opción (*call*) de compraventa sobre bienes inmuebles; y
- c. Contratos de mutuo en favor de sociedades cuya actividad principal sea la explotación comercial de activos inmobiliarios y/o fideicomisos inmobiliarios y/u otros vehículos de inversión con objetos que respondan a los objetivos de inversión del Reglamento.

Adquisición de los Activos Autorizados.

A los efectos de la adquisición de los Activos Autorizados, el dictamen del Asesor de Inversión deberá de contar con un respaldo documental a modo de "due diligence" en relación al Activo Autorizado seleccionado, donde se deberá incluir, como mínimo: su opinión en relación a la valuación de la propiedad, por intermedio de una metodología de "comparación directa" y/o "capitalización directa", un informe de dominio de la propiedad e informe de inhibiciones del propietario, un informe de valuación de un tercero calificado y un flujo de fondos proyectado argumentando el impacto de dicha inversión en el retorno del Fondo. Adicionalmente, en los supuestos de inversión relativos a derechos personales sobre bienes inmuebles y/o derechos emergentes de contratos de opción, se requerirá un debido "due diligence" de la contraparte contratante a fin de verificar su plena capacidad para contratar, sus antecedentes comerciales, la existencia de reclamos judiciales y/o requerimientos administrativos en su contra, su situación financiera, y en general, toda otra información que se estime pertinente controlar a fin de garantizar la correcta celebración y performance del correspondiente contrato.

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

En el marco del proceso de "due diligence" de las operaciones de mutuo reseñadas, se analizará respecto de las sociedades y/o fideicomisos inmobiliarios y/u otros vehículos de inversión que: (a) hayan sido válidamente constituidos y existan y funcionen de conformidad con las leyes de sus respectivas jurisdicciones de constitución; (b) se encuentren debidamente habilitados para operar comercialmente en cada jurisdicción en la que se requiriere dicha habilitación para realizar sus respectivas actividades comerciales; (c) gocen de todas las facultades y poderes necesarios para ser titular, poseer u operar sus respectivos bienes; (d) no se encuentren concursados, con solicitud de concurso preventivo o de Acuerdo Preventivo Extrajudicial, en proceso de liquidación, según corresponda, o cuyos activos y/o cuentas se encuentren embargadas o inhibidas, y (e) información financiera de los últimos tres (3) ejercicios.

Los eventuales procesos de “due diligence” serán llevados a cabo por el Administrador con la asistencia del Asesor de Inversión y los especialistas que se pudieren contratar a tales efectos tal como se indica en el apartado 3.2.3 del Reglamento.

Las operaciones de compra, venta y locación de bienes inmuebles podrán ser realizadas con intervención de empresas inmobiliarias y/o agentes de reconocida idoneidad en el mercado, designadas por el Administrador con el asesoramiento del Asesor de Inversión.

Todos los trámites y gestiones a cargo de abogados, contadores, agrimensores, arquitectos, ingenieros, escribanos públicos y demás profesionales y asesores serán encomendados a profesionales de reconocida idoneidad en el mercado, a quienes se les abonarán los aranceles y honorarios de práctica.

Sin perjuicio de lo detallado precedentemente, los efectos de la implementación de las operaciones de adquisición de los Activos Autorizados, el Administrador y el Custodio tendrán todas las facultades que fueren menester a los efectos de llevar adelante las mismas. Asimismo, el Administrador y el Custodio llevarán adelante todos los actos que resulten indispensables para la llevar a cabo las inscripciones registrales que fueren menester.

Plazo de Adecuación. Inversión Transitoria de Fondos Líquidos Disponibles.

Sin perjuicio de que al menos el SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75%) del Patrimonio del Fondo deberá estar invertido en los Activos Autorizados, el Administrador tendrá un plazo de adecuación desde la constitución del Fondo para adecuarse a dicho porcentaje. El plazo de adecuación de la cartera será de 12 (doce) meses desde la fecha de constitución del Fondo (el “Plazo de Adecuación”). El Plazo de Adecuación podrá ser extendido por decisión fundada del Administrador, difundida mediante Hecho Relevante en la AIF. El mismo en ningún caso podrá exceder el plazo adicional máximo de 12 (doce) meses. Vencido el Plazo de Adecuación sin que el porfolio de inversiones definitivo quede debidamente conformado según el parámetro descrito, deberá procederse a la inmediata cancelación del Fondo, disponiendo el Administrador las medidas adecuadas para llevar a cabo la liquidación anticipada del mismo, siempre que los Cuotapartistas no hubieran decidido la continuación del Fondo en la asamblea extraordinaria de Cuotapartistas. Durante el referido Plazo de Adecuación los fondos en cuestión podrán ser provisionalmente invertidos hasta el CIEN POR CIENTO (100%) del Patrimonio del Fondo en los activos previstos para la inversión transitoria de fondos en 5.3 del Reglamento.

Asimismo, si como consecuencia de la enajenación de alguno de los Activos Autorizados, luego de vencido el Plazo de Adecuación o de adecuada la cartera a dichos porcentajes de inversión, lo que ocurra primero, el Fondo no tuviera una cartera adecuada a los porcentajes de inversión mencionados, el Administrador tendrá un plazo de doce (12) meses consecutivos a partir del momento de verificarse la inadecuación para reestablecer la adecuación de la cartera del Fondo. Vencido dicho plazo, sin que se hubiese reestablecido la adecuación de la cartera del Fondo, se procederá de acuerdo a lo indicado en el párrafo precedente.

Asimismo, por cada nueva emisión de cuotapartes bajo futuros tramos, el Administrador tendrá un período de liquidez de 12 (doce) meses desde la fecha de colocación de las nuevas cuotapartes en el marco del nuevo tramo para adecuarse al porcentaje de inversión establecido en 5.1 del Reglamento (el “Período de Liquidez”).

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento, las sumas líquidas disponibles que, a juicio del Administrador, no resulten necesarias inmediatamente para solventar gastos, costos y demás obligaciones establecidas en el Reglamento, las cuales en ningún caso podrán exceder del VEINTICINCO POR CIENTO (25%) del patrimonio neto del Fondo -excepto durante el Plazo de Adecuación y el Período de Liquidez-, podrán ser invertidas hasta el CIEN POR CIENTO (100%) de dichas sumas líquidas en:

- (a) Fondos Comunes de Inversión “money market”; y/u
- (b) Otros activos, cuyas características y riesgo sean compatibles con los requerimientos de liquidez, los objetivos del Fondo y su plan de inversión; tales como: (i) Cuentas a la vista remuneradas en entidades financieras debidamente autorizadas distintas del Custodio; (ii) Operaciones de plazo fijo en entidades financieras debidamente autorizadas distintas del Custodio; (iii) Títulos Públicos emitidos por el gobierno nacional y/o gobiernos provinciales y/o municipales, Letras del Tesoro y títulos emitidos por otros entes, u organismos, descentralizados o autárquicos, incluyendo letras y notas emitidas por el BCRA, pertenecientes al sector público, cumpliendo en su caso con las reglamentaciones pertinentes; (iv) Obligaciones Negociables con Oferta Pública; (v) Valores Representativos de Deuda de Fideicomisos Financieros con Oferta Pública; (vi) Operaciones colocadoras de caución y pase bursátil; (vii) Instrumentos avalados por entidades de garantía; (viii) Cédulas y letras hipotecarias; (ix) Valores de corto plazo y pagarés emitidos de acuerdo con las Normas

CNV; y (x) Cheques de pago diferido y letras de cambio, negociables o no en mercados autorizados por la CNV.

Disponibilidades: hasta el VEINTICINCO POR CIENTO (25%) del patrimonio neto del Fondo -excepto durante el Plazo de Adecuación y el Período de Liquidez en que podrá ser hasta el CIEN POR CIENTO (100%)- podrá mantenerse en disponibilidades en cuentas corrientes bancarias abiertas en entidades financieras debidamente autorizadas distintas del Custodio, en cualquier momento de la vida del Fondo y en caso de que la Sociedad Gerente así lo decida, en miras de la protección de los intereses de los Cuotapartistas.

Distribución de Utilidades.

Los beneficios originados por la inversión en los Activos Autorizados al cierre de cada ejercicio anual del Fondo una vez cancelada la totalidad de los impuestos, tasas, contribuciones, expensas, pasivos, incluyendo los gastos y honorarios a cargo del Fondo, exigibles y/o devengadas a la fecha de distribución de utilidades, podrán ser distribuidos entre los Cuotapartistas en la forma y proporción que disponga el Administrador conforme lo previsto en el Reglamento y con observación del debido trato igualitario entre los Cuotapartistas, o bien integrados de pleno derecho al patrimonio del Fondo. Se deberá asegurar en todo momento que la distribución de utilidades no altere la consecución de los objetivos y políticas de inversión del Fondo, lo cual será debidamente verificado por el Administrador. Las ganancias realizadas y líquidas a distribuir deberán resultar de un estado contable del Fondo, que cuente con dictamen favorable emitido por un contador público independiente inscripto en el Registro de Auditores Externos de la CNV, debidamente certificado por el consejo profesional correspondiente, el cual debe haber sido presentado o informado a la CNV y aprobado por el Administrador. Asimismo, se deberá contar con un dictamen de similares características que verse exclusivamente sobre la procedencia de dicha distribución. La distribución de utilidades será informada por el Administrador con cinco (5) Días Hábiles de anticipación a la fecha fijada para efectuarla mediante un aviso que será publicado por un (1) día en la Página Web Institucional de los mercados en los que sean listadas y/o negociadas las Cuotapartes y enviado a la CNV por el acceso “Hechos Relevantes” de la AIF.

Valuación de los Activos Autorizados.

Serán de aplicación los criterios establecidos en el Reglamento.

Comisiones.

En retribución por el desempeño de sus funciones el Administrador percibirá la siguiente remuneración:

RETRIBUCIÓN: El honorario a percibir por el Administrador será de hasta el: (i) cero coma setenta y cinco por ciento (0,75%) anual del valor del patrimonio neto del Fondo atribuible a las Cuotapartes Clase “A” (ii) cero coma cinco por ciento (0,5%) anual del valor del patrimonio neto del Fondo atribuible a las Cuotapartes Clase “B”; y (iii) cero coma cinco por ciento (0,5%) anual del valor del patrimonio neto del Fondo atribuible a las Cuotapartes Clase “C”. La retribución, calculada como un porcentaje sobre el patrimonio neto del Fondo (la “Retribución Porcentual”), se devengará y percibirá trimestralmente (o con la periodicidad que corresponda en el caso de períodos irregulares menores) y de acuerdo a lo indicado debajo, dentro de los cinco (5) días hábiles de aprobados los correspondientes estados contables del Fondo. Dicha Retribución Porcentual nunca será inferior al equivalente a la suma de U\$S 3.000 (dólares estadounidenses tres mil) mensuales, más IVA de ser aplicable, el cual nunca excederá el Tope Anual establecido en el apartado 10.6 del Reglamento, y que se pagará mensualmente. Luego, trimestralmente (o con la periodicidad que corresponda en el caso de períodos irregulares menores), dentro de los cinco (5) días hábiles de aprobados los correspondientes estados contables del Fondo, se pagará el excedente en caso de corresponder.

Asimismo, la retribución mínima del Administrador está contemplada en dentro del Tope Anual establecido en el apartado 10.6 del Reglamento.

En retribución por el desempeño de sus funciones, el Custodio percibirá un honorario que no podrá superar el cero coma quince por ciento (0,15%) anual del valor del patrimonio neto del Fondo, con un mínimo de U\$S 12.000 (Dólares estadounidenses doce mil) anuales, el cual nunca excederá el Tope Anual establecido en el apartado 10.6 del Reglamento. Los honorarios del Custodio podrán modificarse en cualquier momento dentro del máximo establecido en el presente apartado. Este honorario se abonará trimestralmente, o con la periodicidad que corresponda en el caso de períodos irregulares menores, y se abonará dentro de los cinco (5) días hábiles de aprobados los correspondientes estados contables del Fondo, y se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable.

Adicionalmente al honorario mencionado en el párrafo precedente, el Custodio percibirá: i) un honorario inicial de U\$S 5.000 (Dólares estadounidenses cinco mil), a percibirse por única vez conjuntamente con la suscripción de

Cuotapartes del Fondo; y ii) un honorario por finalización de U\$S 5.000 (Dólares estadounidenses cinco mil) a percibirse por única vez conjuntamente con la liquidación del Fondo y/o al momento de su cancelación por parte de la CNV.

En retribución por el desempeño de sus funciones el Asesor de Inversión una retribución anual, ascendente a: (i) hasta un monto equivalente al uno por ciento (1%) anual del valor del patrimonio neto del Fondo de las Cuotapartes Clase "A" y (ii) hasta un monto equivalente al cero coma setenta y cinco por ciento (0,75%) anual del valor del patrimonio neto del Fondo del total de las Cuotapartes Clase "B" y las Cuotapartes Clase "C". Este honorario se liquidará trimestralmente, o con la periodicidad que corresponda en el caso de períodos irregulares menores, y se abonará dentro de los cinco (5) días hábiles de aprobados los correspondientes estados contables del Fondo, y se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable.

El Agente Colocador cobrará una comisión de colocación que no excederá el uno coma veinticinco por ciento (1,25%) del valor nominal total de las Cuotapartes efectivamente suscriptas. Asimismo, Allaria Ledesma & Cía. S.A., por su actuación como Organizador, cobrará una comisión de organización que no excederá el cero coma cincuenta por ciento por ciento (0,50 %) del valor nominal total de las Cuotapartes efectivamente suscriptas.

La totalidad de los gastos ordinarios del Fondo no podrán exceder:

- el dos por ciento (2%) anual, más IVA, del valor del patrimonio neto del Fondo para todas las clases de Cuotapartes, cuando el valor del patrimonio neto sea inferior a USD 5.000.000.
- el uno coma cinco por ciento (1,5%) anual, más IVA, del valor del patrimonio neto del Fondo para todas las clases de Cuotapartes, cuando el valor del patrimonio neto se encuentre entre USD 5.000.000 y USD 10.000.000.
- el uno por ciento (1%) anual, más IVA, del valor del patrimonio neto del Fondo para todas las clases de Cuotapartes, cuando el valor del patrimonio neto supere los USD 10.000.000.

Entre los gastos ordinarios del Fondo se incluyen aquellos detallados en el punto 10.2 del Reglamento.

La totalidad de los gastos ordinarios del Fondo y de los honorarios del Administrador, el Asesor de Inversión y el Custodio que corresponden al Fondo, excluyendo los aranceles, derechos e impuestos por la negociación de sus activos, no excederán:

- el cuatro coma cincuenta por ciento (4.50%) anual, más IVA, del valor del patrimonio neto del Fondo para todas las clases de Cuotapartes, cuando el valor del patrimonio neto sea inferior a USD 5.000.000.
- el tres por ciento (3%) anual, más IVA, del valor del patrimonio neto del Fondo para todas las clases de Cuotapartes, cuando el valor del patrimonio neto se encuentre entre USD 5.000.000 y USD 10.000.000.
- el dos coma cincuenta por ciento (2,5%) anual, más IVA, del valor del patrimonio neto del Fondo para todas las clases de Cuotapartes, cuando el valor del patrimonio neto supere los USD 10.000.000.

Respecto a los honorarios del Administrador, del Custodio, los topes de gastos ordinarios y tope anual de gastos del Fondo nominados en dólares estadounidenses establecidos las cláusulas 10.1, 10.3, 10.2 y 10.6 del Reglamento, respectivamente, estos serán medidos en pesos al tipo de cambio aplicable, el cual será consistente con aquel utilizado por el Fondo para la valuación de activos y/o pasivos denominados en dicha moneda extranjera en los estados contables.

SUSCRIPCIÓN Y COLOCACIÓN DE LAS CUOTAPARTES

Consideraciones generales

La colocación de las Cuotapartes será llevada a cabo mediante una oferta realizada en los términos del Capítulo IV, Título VI de las Normas de la CNV. En virtud de ello, el Administrador ofrecerá en suscripción, por intermedio de Allaria Ledesma & Cía. S.A., en su calidad de Agente Colocador, Cuotapartes por un valor nominal desde el equivalente en Pesos a U\$S 2.500.000 (Dólares Estadounidenses dos millones quinientos mil) hasta el equivalente en Pesos a U\$S 15.000.000 (Dólares Estadounidenses quince millones) (o su equivalente en otras monedas) al tipo de cambio del día previo al inicio del período de subasta, publicado por el BCRA de acuerdo la Comunicación “A” 3500.

El Agente Colocador llevará adelante la oferta para la colocación de las Cuotapartes, respectivamente bajo un contrato de colocación que será celebrado entre el Administrador y el Agente Colocador (el “Contrato de Colocación”).

El Agente Colocador cobrará una comisión de colocación que no excederá el uno coma veinticinco por ciento (1,25%) del valor nominal total de las Cuotapartes efectivamente colocadas e integradas.

La colocación de las Cuotapartes será realizada de acuerdo con lo detallado más adelante bajo el título “*Esfuerzos de Colocación*” de esta sección.

Sujeto a los términos y condiciones del Contrato de Colocación, el Agente Colocador acordará realizar una serie de esfuerzos de comercialización y colocación de las Cuotapartes en Argentina con sujeción a la Ley de Mercado de Capitales, las Normas de la CNV (en particular, el Título XII y el artículo 8, inciso a.12.3 y concordantes del Capítulo IV del Título VI), y demás normativa aplicable.

Adquisición de la calidad de cuotapartista

La adquisición de la calidad de cuotapartista importa la sujeción a las condiciones fijadas en la solicitud de suscripción de Cuotapartes, al Reglamento, este Prospecto y a las normas que regulan los fondos comunes de inversión en la República Argentina.

Esfuerzos de colocación

El Agente Colocador realizará esfuerzos de colocación y ofrecerá las Cuotapartes en los términos de Ley de Mercado de Capitales, las Normas de la CNV y la demás normativa aplicable, incluyendo, sin carácter limitativo, el Capítulo IV, Título VI de las Normas de la CNV.

Los esfuerzos de colocación podrán consistir en una variedad de métodos de comercialización utilizados en operaciones similares, que entre otros podrán incluir los siguientes: (i) la realización de presentaciones (“*road show*”) a cuotapartistas potenciales; (ii) la realización de llamadas telefónicas en conferencia individuales o grupales, donde cuotapartistas potenciales tendrán la oportunidad de formular preguntas sobre los negocios del Fondo, las Cuotapartes y la transacción propuesta; (iii) la realización de “*road shows* electrónicos”, una presentación audiovisual por Internet que permita a los cuotapartistas potenciales acceder a la presentación del Administrador, el Custodio y del Agente Colocador; (iv) la publicación de una versión resumida del Prospecto, y del Reglamento en el Boletín Diario de la BCBA y la publicación en Argentina de otras comunicaciones y avisos; (v) la distribución (en versión impresa y/o electrónica) del Prospecto y del Reglamento; y (vi) la puesta a disposición de cuotapartistas potenciales, ante su solicitud en las oficinas del Administrador y/o en las oficinas del Agente Colocador (en las direcciones que se detallan en la portada y en la última hoja del presente), de copias del Prospecto y del Reglamento.

Colocación primaria de las Cuotapartes

Las Cuotapartes serán colocadas por oferta pública conforme a la Ley de Mercado de Capitales, su reglamentación y lo dispuesto por el Capítulo IV, Título VI de las Normas de la CNV, mediante el sistema de subasta pública que será llevado adelante por medio del sistema de colocaciones primarias denominado SICOPL de propiedad de, y operado por, el BYMA (el “Sistema Sicolp”). En virtud de ello, durante el Período de Subasta Pública, según dicho término se define más adelante, la totalidad de las Ofertas serán ingresadas al Sistema Sicolp. La totalidad de las ofertas serán en firme y vinculantes. La licitación pública será cerrada. Todos aquellos agentes (distinto del Agente Colocador) y/o agentes intermediarios habilitados que deseen participar en la subasta (los “Agentes Habilitados”) que cuenten con línea de crédito otorgada por el Agente Colocador, serán a pedido de ellos dados de alta en la rueda. Aquellos Agentes Habilitados que no cuenten con línea de crédito deberán solicitar al Agente Colocador la habilitación a la rueda, para la cual deberán acreditar, entre otra información, el cumplimiento de las normas en materia de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo. En cualquier caso, la solicitud para la habilitación de la rueda de los Agentes Habilitados deberá realizarse dentro de las 48 horas hábiles posteriores al inicio del Período de Difusión Pública.

El Agente Colocador será el encargado de generar en el Sistema Sicolp el pliego de licitación de la colocación primaria de las Cuotapartes. Una vez finalizado el Período de Subasta Pública, las ofertas serán conocidas por el Administrador y el Agente Colocador.

Aquellos inversores interesados que quieran suscribir las Cuotapartes deberán presentar sus correspondientes Órdenes de Suscripción (conforme se define más adelante) en los términos descriptos más abajo, las cuales deberán ser ingresadas como Ofertas por el Agente Colocador y/o los Agentes Habilitados.

Con anterioridad al otorgamiento de la autorización de la oferta pública por parte de la CNV, el Agente Colocador y el Administrador podrán distribuir entre los potenciales inversores el presente Prospecto en los términos del artículo 8 inciso a), Sección II, Capítulo IX, Título II de las Normas de la CNV. Asimismo, el Agente Colocador, el Administrador y el Custodio podrán celebrar reuniones informativas acerca de las características de la emisión cumpliendo con los requisitos exigidos por el artículo 9, Sección II, Capítulo IX, Título II de las Normas de la CNV. El Agente Colocador pondrá a disposición de los oferentes que así lo requieran el presente Prospecto y el Reglamento correspondiente.

General

La colocación y adjudicación de las Cuotapartes se realizará mediante subasta pública con posibilidad de participación de todos los interesados (la “Subasta Pública”), a través del módulo de licitaciones del Sistema Sicolp. Dicho sistema garantiza la transparencia y la igualdad de trato entre los inversores, de conformidad con las Normas de la CNV. La adjudicación se realizará conforme al método de adjudicación según se describe en los apartados “*Determinación del Monto. Adjudicación y Prorratio*”.

La remisión de una Orden de Suscripción por parte de los inversores al Agente Colocador y/o a los Agentes Habilitados implicará la aceptación y el conocimiento de todos y cada uno de los términos y mecanismos establecidos bajo la presente sección y del Reglamento del Fondo.

Período de Difusión Pública

El período de difusión pública será de, por lo menos, 3 (tres) Días Hábiles y tendrá lugar con anterioridad a la fecha de inicio de la Subasta Pública (el “Período de Difusión Pública”). En la oportunidad que determine el Administrador, se publicará un aviso de suscripción (el “Aviso de Suscripción”) en los sistemas de información dispuestos por los mercados en que vayan a listarse y/o negociarse las Cuotapartes, en la página web de la CNV (www.cnv.gov.ar), y en BYMA en el cual, de conformidad a las Normas de la CNV, se indicará, entre otra información, la fecha y hora de inicio y de finalización del Período de Difusión Pública y de la subasta pública a realizarse a través del Sistema Sicolp, durante el cual se recibirán las Órdenes de Suscripción (el “Período de Subasta Pública”).

Durante el Período de Difusión Pública, ni el Agente Colocador ni los Agentes Habilitados podrán aceptar Órdenes de Suscripción.

El Período de Difusión Pública podrá ser ampliado, suspendido, interrumpido, modificado y/o prorrogado por el Administrador en cuyo caso dicha alteración será informada a más tardar en la fecha de finalización del Período de Difusión Pública mediante un aviso a ser publicado en los sistemas de información dispuestos por los mercados en que vayan a listarse y/o negociarse las Cuotapartes, en la página web de la CNV (www.cnv.gov.ar), y en BYMA.

Período de Subasta Pública

Durante el Período de Subasta Pública, que será de, al menos, 1 (un) Día Hábil y por el plazo máximo que determine el Administrador, los inversores interesados en la suscripción de las Cuotapartes (los “Inversores”) podrán remitir órdenes de suscripción de las Cuotapartes que deseen suscribir al Agente Colocador y/o los Agentes Habilitados (las “Órdenes de Suscripción”).

El Agente Colocador y/o los Agentes Habilitados serán los responsables de activar e ingresar las Órdenes de Suscripción que los Inversores hubieran cursado a través suyo como Ofertas en la rueda en que se encuentre habilitada la Subasta Pública de las Cuotapartes. Dichas Ofertas serán irrevocables y no podrán ser retiradas. Solo las Ofertas participarán del proceso de Subasta Pública y serán adjudicadas de conformidad a lo dispuesto en el apartado “*Determinación del Monto. Adjudicación y Prorratio*” del presente Prospecto.

El Período de Subasta Pública podrá ser ampliado, suspendido, interrumpido, modificado y/o prorrogado por el Administrador, con acuerdo del Agente Colocador, en cuyo caso dicha alteración será informada a más tardar en la fecha de finalización del Período de Subasta Pública mediante un aviso a ser publicado en los sistemas de información

dispuestos por los mercados en que vayan a listarse y/o negociarse las Cuotapartes, en la página web de la CNV (www.cnv.gov.ar), y en BYMA.

Los Inversores que hubiesen presentado Órdenes de Suscripción durante el Período de Subasta Pública original, podrán retirarlas sin penalización alguna hasta el Día Hábil anterior a la nueva fecha de finalización del Período de Subasta Pública.

Una vez finalizado el Período de Subasta Pública no podrán ingresarse nuevas Órdenes de Suscripción ni Ofertas, ni podrán modificarse las ya ingresadas.

Las Órdenes de Suscripción

Los Inversores interesados en la adquisición de Cuotapartes deberán manifestar su voluntad mediante la presentación de Órdenes de Suscripción.

Las Órdenes de Suscripción deberán contener la siguiente información relevante:

- a) el monto nominal total de Cuotaparte que se pretenden suscribir; y
- b) otras características mencionadas en dicha Orden de Suscripción relativas a las cuentas bancarias y de títulos u otros requisitos que resulten pertinentes o sean exigidos el Sistema Sicolp para la remisión de Órdenes de Suscripción.

El monto mínimo de suscripción de las Cuotapartes será de \$20.000 (Pesos veinte mil) para todas las clases de Cuotapartes, y no se aceptarán Órdenes de Suscripción por un monto nominal total que se pretende suscribir menor a dicho monto.

A los efectos de suscribir Cuotapartes, los interesados deberán suministrar toda aquella información o documentación que deban o resuelvan libremente solicitarle el Agente Colocador, los Agentes Habilitados y/o el Administrador en el cumplimiento de sus funciones, en especial, aquella relacionada con el cumplimiento de, entre otras, las normas sobre lavado de activos de origen delictivo y sobre prevención del lavado de activos para el mercado de capitales emanadas de la Unidad de la Información Financiera. Dicha información deberá ser resguardada por el Agente Colocador en los términos de las leyes 21.526 y 25.246 y sus modificatorias y complementarias.

El Agente Colocador y los Agentes Habilitados podrán rechazar aquellas Órdenes de Suscripción que no cumplan con la totalidad de la información requerida en el Prospecto y en los formularios suministrados al efecto por el Agente Colocador o por los Agentes Habilitados a los interesados que así lo requieran. Asimismo, conforme lo indicado anteriormente, el Agente Colocador y los Agentes Habilitados se reservan el derecho a no dar curso a las suscripciones u órdenes cuando quien desee suscribir las Cuotapartes no cumpla con Ley de Prevención del Lavado de Activos y/o no proporcione, a satisfacción de cualquiera de ellos, la información solicitada por el Agente Colocador. El rechazo de Órdenes de Suscripción en los términos aquí indicados no dará derecho a reclamo alguno contra el Administrador ni contra el Agente Colocador.

En el caso de Órdenes de Suscripción presentadas a través de los Agentes Habilitados, éstos serán responsables de verificar el cumplimiento de la normativa sobre encubrimiento y lavado de activos regulados por la Ley de Prevención de Lavado de Activos.

Sin perjuicio de lo anterior, los Agentes Habilitados se comprometen a suministrar al Agente Colocador, toda aquella información y/o documentación que deban o resuelva libremente solicitarles el Agente Colocador con relación al cumplimiento de sus funciones, en especial, aquella relacionada con el cumplimiento de, entre otras, las normas sobre lavado de activos de origen delictivo y sobre prevención de lavado de activos. En todos los casos, se respetará el trato igualitario entre los Agentes Habilitados y los Inversores.

Determinación del Monto. Adjudicación y Prorrato.

Concluido el Período de Subasta Pública, el Administrador, junto con el Agente Colocador, analizarán las Órdenes de Suscripción recibidas y asignarán las Cuotapartes priorizando el orden cronológico en el que se hubiesen ingresado tales Ofertas en el Sistema Sicolp durante el Período de Subasta Pública y hasta llegar, eventualmente, al monto máximo de emisión para el primer tramo del Fondo.

La primera solicitud que según el orden cronológico hubiere generado un exceso respecto del monto máximo de emisión para el primer tramo del Fondo, será adjudicada parcialmente hasta el importe que complete el monto máximo de emisión para el primer tramo del Fondo.

La creación del Fondo y la emisión de las Cuotapartes queda condicionada a: (i) la recepción y posterior integración de órdenes de suscripción e integración de Cuotapartes que reúnan las condiciones establecidas en el Reglamento y en este Prospecto por un valor nominal mínimo del equivalente en Pesos a U\$S 2.500.000 (Dólares Estadounidenses dos millones quinientos mil) al tipo de cambio del día previo al inicio del período de subasta, publicado por el BCRA de acuerdo la Comunicación “A” 3500 y que resulten adjudicadas conforme el procedimiento de suscripción y colocación de Cuotapartes el día que cierre el período de colocación; (ii) la autorización y vigencia de la autorización de oferta pública de las Cuotapartes por parte de la CNV; (iii) el cumplimiento de los requisitos de dispersión establecidos en la Normas; y (iv) el otorgamiento y vigencia de la autorización de listado y negociación de las Cuotapartes por parte de, al menos, un mercado autorizado por la CNV. De no verificarse alguno de los supuestos anteriormente reseñados, el Administrador podrá considerar desierta la licitación. En tal caso, las respectivas Órdenes de Suscripción quedarán automáticamente sin efecto sin que tal circunstancia otorgue a los ofertantes derecho a compensación ni indemnización alguna. Dicha situación deberá ser informada por el Administrador a través de la AIF, de los sistemas de información dispuestos por los mercados en donde se negocien las Cuotapartes, y en BYMA.

Otras consideraciones sobre la Adjudicación de las Cuotapartes.

El resultado final de la adjudicación será el que surja del Sistema Sicolp. Ni el Administrador ni el Agente Colocador serán responsables por los problemas, fallas, pérdidas de enlace, errores o caídas del software del Sistema Sicolp.

Ni el Administrador ni el Agente Colocador, ni los Agentes Habilitados garantizan a los Inversores que presenten Órdenes de Suscripción que, mediante el sistema de adjudicación que corresponda a las Cuotapartes, se les adjudicará el mismo valor nominal de las Cuotapartes detallados en la Orden de Suscripción, debido a que puede existir sobresuscripción de cualquiera de dichos títulos.

Aviso de Resultados

Al finalizar el Período de Subasta Pública, en el mismo día, se informará a los Inversores, entre otra información, el monto de emisión definitivo de las Cuotapartes mediante un aviso a ser publicado en los sistemas de información dispuestos por los mercados en que vayan a listarse y/o negociarse las Cuotapartes, en la página web de la CNV (www.cnv.gov.ar), y en BYMA (el “Aviso de Resultados”).

Integración

La integración de las Cuotapartes deberá ser realizada por los oferentes a quienes se les hubiera adjudicado Cuotapartes en la Fecha de Emisión e Integración, que tendrá lugar dentro de los 10 (diez) Días Hábiles de finalizado el Período de Subasta Pública, conforme se informe en el Aviso de Resultados. Para la integración de las Cuotapartes, los oferentes que resultaren adjudicatarios deberán, en o antes de las 14:00 hs. de la Fecha de Emisión e Integración, integrar con los Pesos que resulten suficientes para cubrir el valor nominal que le fuera adjudicado (el “Monto a Integrar”), de la siguiente forma: (1) si dicho oferente hubiera cursado Órdenes de Suscripción a través del Agente Colocador, deberá pagar el Monto a Integrar respectivo mediante (a) transferencia en una cuenta abierta a nombre del Agente Colocador en el país o en el exterior la cual será informada en las Órdenes de Suscripción, o (b) débito en una cuenta de titularidad del oferente, a ser realizado por el Agente Colocador; todo ello de acuerdo a las instrucciones consignadas en las Órdenes de Suscripción respectivas; y (2) si dicho oferente hubiera cursado sus Órdenes de Suscripción a través de un Agente Habilitado, deberá pagar el Monto a Integrar respectivo mediante el débito en cuenta, transferencia o depósito en aquella cuenta abierta a nombre de dicho Agente Habilitado.

Asimismo, las Cuotapartes Clase B y C podrán integrarse en especie mediante la entrega de Activos Autorizados, definidos en el apartado 3.1 del Reglamento. No podrán suscribir en especie el Administrador y el Custodio, así como tampoco partes relacionadas con alguna de ellas.

En tal caso de suscripción en especie, el inversor deberá indicar en su Orden de Suscripción el valor del activo aportado y una descripción detallada del mismo, así como cualquier otra información complementaria de carácter relevante que explique el valor propuesto y el compromiso de otorgar los actos que fueren menester a los efectos de la transferencia del activo en cuestión.

El Administrador podrá llevar adelante los procedimientos de due diligence que estime menester a fin de comprobar el estado del activo ofrecido y la conveniencia o no de su incorporación al patrimonio del Fondo. Se deja expresamente asentado que la realización de dichos procedimientos, al momento de la presentación de la solicitud de suscripción, bajo ningún concepto podrá ser entendida como un compromiso del Administrador para la asignación de las Cuotapartes solicitadas, lo cual dependerá del correspondiente proceso de oferta pública.

De ser admitido por el Administrador el activo aportado, con dictamen previo vinculante del Asesor de Inversión, el Administrador procederá a solicitar la opinión de dos (2) tasadoras independientes para su correcta valuación. Los

costos que irrogue la valuación serán asumidos por el aportante del bien no dinerario previo a la realización de las mismas, caso contrario se dará por no iniciado el procedimiento. De ser aceptada la valuación definitiva por parte del inversor oferente, se procederá al otorgamiento de los actos que fueran necesarios para la efectiva transferencia del activo al Fondo. En el supuesto en que el inversor oferente en cuestión rechace la valuación definitiva, entonces se tendrá por no integrada la orden de suscripción adjudicada sin derecho a reclamo alguno contra el Administrador y/o el Agente Colocador.

Efectuada la integración, el Administrador, en base a la información provista por el Agente Colocador, confeccionará la nómina de Cuotapartistas y sus respectivas tenencias de Cuotapartes que deberán informar a Caja de Valores.

Para el presente primer tramo de emisión no se prevé la integración diferida para las Cuotapartes Clase C.

El Agente Colocador se reserva el derecho de rechazar y tener por no integradas todas las Ofertas adjudicadas que los Inversores hubiesen cursado a través de un Agente Habilitado si no hubiesen sido integradas conforme con el procedimiento descrito. En dicho caso, los rechazos no darán derecho a reclamo alguno contra el Administrador y/o el Agente Colocador.

Los Agentes Habilitados serán responsables de que existan las garantías suficientes que aseguren la integración de las Órdenes de Suscripción que hubieran sido cursadas a través suyo. Los Agentes Habilitados serán responsables frente al Administrador por los daños y perjuicios que la falta de integración de una oferta cursada por dicho Agente Habilitado ocasione al Administrador y al Fondo.

En caso que cualquiera de los oferentes no integre sus ofertas adjudicadas en la Fecha de Emisión e Integración de las Cuotapartes el Agente Colocador podrá disponer la pérdida por parte de los oferentes incumplidores, del derecho de suscribir las Cuotapartes adjudicadas en cuestión sin necesidad de otorgarle la posibilidad de remediar su incumplimiento. Dicha circunstancia no generará responsabilidad alguna al Administrador ni al Fondo ni otorgará a los oferentes incumplidores derecho a compensación y/o indemnización alguna. Los oferentes incumplidores responderán, eventualmente, por los daños y perjuicios que su incumplimiento ocasione al Administrador o al Fondo.

CARGA TRIBUTARIA.

A continuación, se describe el tratamiento impositivo aplicable al Fondo Común de Inversión cerrado, en adelante “Fondo” como sujeto pasivo de tributos y a los Cuotapartistas.

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

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

Mediante el dictado de las leyes N° 27.430 (B.O. 29/12/2017), 27.440 (B.O. 11/05/2018) y 27.541 (B.O. 23/12/2019), reglamentadas por los Decretos N° 1170/2018 (B.O. 27/12/2018), N° 382/2019 (B.O. 29/05/2019) y N° 99/2019 (B.O. 28/12/2019), respectivamente, se introdujeron importantes reformas al sistema tributario argentino, reformas estas que se encuentran enunciadas a lo largo del presente.

En consecuencia, cada Cuotapartista deberá considerar con sus respectivos asesores impositivos los efectos derivados de una inversión en Cuotapartes del Fondo.

- (a) Impuestos aplicables al Fondo
(i) *Impuesto a las Ganancias (“IG”)*

De conformidad con lo previsto en el artículo 205 de la Ley N° 27.440 de Financiamiento Productivo, los fondos comunes de inversión constituidos en el país, no comprendidos en el primer párrafo del artículo 1° de la Ley N° 24.083 y sus modificaciones (esto es, los fondos comunes de inversión cerrados) solo tributarán el IG en la medida en que las cuotas emitidas no hayan sido colocadas por oferta pública con autorización de la CNV. De existir tal colocación, solo tributarán el IG en la proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina.

Por lo tanto, en la medida en que las cuotas hayan sido colocadas por oferta pública con autorización de la CNV, el Fondo no tributará el IG en la proporción a las inversiones realizadas en la República Argentina.

Respecto de las inversiones realizadas en el exterior, el Fondo será sujeto del IG, debiendo tributarlo sobre las ganancias netas que, en el ejercicio de la propiedad fiduciaria y con motivo de la actividad relacionada con los activos de Fondo, se devenguen desde el momento de su constitución. El artículo 49 de la Ley de IG (Ley N° 20.628, t.o. 1997 y sus modificaciones, la “LIG”) dispone que se considerarán ganancias de la “tercera categoría” a las obtenidas por los responsables incluidos en el artículo 69 de la LIG, en cuyo inciso 7 se encuentran comprendidos los fondos comunes de inversión constituidos en el país, no comprendidos en el primer párrafo del artículo 1° de la Ley N° 24.083 y sus modificaciones.

Mediante el Decreto N° 382/2019 (B.O. 29/05/ 2019) se reglamentan los artículos 205 y 206 de la Ley de Financiamiento Productivo. Respecto del artículo 205, establece que tanto los fondos comunes de inversión cerrados como los fideicomisos financieros 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, serán fiscalmente transparentes, por lo que no tributarán el IG por las rentas obtenidas en Argentina. El pago del impuesto estará a cargo del inversor y deberá ser tributado por este en la medida en que se distribuyan las ganancias de su inversión. El artículo 206 concede beneficios fiscales a los inversores de fondos comunes de inversión cerrados o fideicomisos financieros que tengan por objeto, es decir el 75% de sus activos se relacionen con la inversión de (i) desarrollos inmobiliarios para viviendas sociales y sectores de ingresos medios y bajos, (ii) créditos hipotecarios y/o (iii) valores hipotecarios. Se establece la aplicación de una alícuota del 15% de Impuesto a las Ganancias cuando las distribuciones del fondo se realicen luego de 5 años de permanencia en la inversión o una exención total a partir de los 10 años.

Asimismo, a través de la Resolución General N° 4498/2019 (B.O. 03/06/2019), la Administración Federal de Ingresos Públicos regula ciertas cuestiones operativas que posibilitan la aplicación de las disposiciones previstas en el artículo 205 de la Ley de Financiamiento Productivo.

Asimismo, las personas que asuman la calidad de sociedad gerente de fondos comunes de inversión quedan comprendidas en el artículo 6 inciso e) de la Ley N° 11.683 de Procedimiento Fiscal, por lo que en su carácter de administradores de patrimonios ajenos deberán ingresar el impuesto que se devengue en cabeza del Fondo. El IG aplicando sobre la ganancia neta total del Fondo devengada durante cada ejercicio fiscal y determinada al cierre del mismo, la alícuota del treinta por ciento (30%) para los ejercicios fiscales iniciados entre el 1° de enero de 2018 y el 1° de enero de 2021, inclusive (según artículo 48 de la Ley 27.541); luego dicha alícuota se reduce al veinticinco por ciento (25%). Dicha ganancia se calcula deduciendo de los ingresos devengados generados o emergentes de los activos del Fondo, todos los gastos y deducciones admitidos por la LIG y sus normas complementarias, en la medida que estén vinculados con o sean necesarios para la obtención de dicha ganancia, así como para la manutención y/o conservación de la fuente de las rentas gravadas.

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

Conforme la Ley N° 23.349 y sus modificatorias, el Fondo se encuentra sujeto al IVA, debiendo determinar débito del impuesto por los hechos imposables que se verifiquen con relación a las ventas, locaciones o prestaciones gravadas y computar crédito de impuesto por las compras, locaciones y prestaciones adquiridas por el Fondo, de bienes, obras y/o servicios que se vinculen con la realización de su actividad gravada.

De modo que la aplicación del IVA en el supuesto del Fondo, debe ser analizada tomando en cuenta: (i) el tratamiento aplicable a las actividades desarrolladas por el Fondo, incluso financieras; y (ii) el tratamiento aplicable a las adquisiciones de bienes, obras y servicios, incluso financieros que realice el Fondo. Las actividades desarrolladas por el Fondo se encontrarán gravadas, no gravadas o exentas del IVA, de acuerdo al tratamiento que otorgue a las mismas la Ley del IVA y sus normas complementarias.

La alícuota general aplicable a las operaciones gravadas es veintiuno por ciento (21%), tasa que se reduce al diez con cincuenta por ciento (10,50%) para ciertas actividades que puede realizar el Fondo.

Teniendo en cuenta los objetivos del Fondo, cabe tener presente que, según establece el artículo 25 de la Ley 24.083 de Fondos Comunes de Inversión, las incorporaciones de créditos al Fondo no constituirán prestaciones o colocaciones financieras gravadas. Cuando el crédito incorporado incluya intereses de financiación, el sujeto pasivo del impuesto por la prestación correspondiente a estos últimos continuará siendo el cedente, salvo que el pago deba efectuarse al cesionario o a quien éste indique, en cuyo caso será quien lo reciba el que asumirá la calidad de sujeto pasivo.

(iii) Impuesto sobre los Ingresos Brutos

Este impuesto, de jurisdicción local, recae sobre las ganancias brutas percibidas por la actividad habitual a título oneroso, de un contribuyente, incluyendo el Fondo, en una jurisdicción provincial y/o en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (“CABA”). Las tasas varían dependiendo del tipo de actividad y de la jurisdicción de que se trate, oscilando las alícuotas entre el uno con cinco por ciento (1,5%) y el siete por ciento (7%), incrementándose en el caso de actividades de intermediación.

El tratamiento tributario aplicable variará dependiendo de la jurisdicción en la que se encuentre cada una de las partes involucradas. En la medida que se llevaran a cabo actividades en más de una jurisdicción existe un Convenio Multilateral que dispone la forma en que la base imponible debe distribuirse entre esas jurisdicciones.

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

Los fondos comunes de inversión no son responsables de la liquidación del IBP, trasladándose la responsabilidad a los Cuotapartistas.

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

De acuerdo con el inciso c) del artículo 10 del Decreto 380/2001 y sus modificatorios, están exentas del tributo las cuentas corrientes utilizadas para el desarrollo específico de la actividad de los fondos comunes de inversión cerrados siempre que se cumplan alguna de las siguientes condiciones: (i) su objeto de inversión sea el financiamiento de las micro, pequeñas y medianas empresas, en los términos del artículo 2° de la Ley N° 24.467 y sus modificatorias, de acuerdo a lo previsto por la CNV; y (ii) las carteras de inversiones se constituyan con activos homogéneos que consistan en títulos valores públicos o privados o derechos creditorios provenientes de operaciones de financiación evidenciados en instrumentos públicos o privados, verificados como tales en su tipificación y valor por los organismos de control de acuerdo a lo que exija la pertinente normativa en vigor; y la totalidad de las cuotapartes cuenten con oferta pública de conformidad con lo exigido por la normativa aplicable en la materia.

A través de la Resolución General 3900/2016, la AFIP creó un registro a través del cual los sujetos amparados en los beneficios mencionados en el párrafo precedente, deben inscribir las cuentas bancarias que resultan beneficiarias de los mismos. La inscripción en el registro operará previo control de la AFIP en cuanto a que se han cumplido los requisitos requeridos a fin de obtener la exención. En el caso de cumplir todos los requisitos arriba expuestos, aplicaría

la exención del mencionado decreto reglamentario. Cabe destacar que la exención podrá ser usufructuada únicamente respecto de aquellas cuentas bancarias inscriptas en el “Registro”.

(vi) *Impuesto de Sellos (“IS”)*

El IS es un impuesto local que grava contratos (instrumentos) de carácter oneroso, con contenido económico, celebrados, ejecutados o que produzcan efectos en las jurisdicciones provinciales y en la CABA. La alícuota del IS varía -según la jurisdicción involucrada y el tipo de contrato de que se trate - entre el uno por ciento (1%) y el cinco por ciento (5%) y se calcula sobre el valor económico total del instrumento.

Para determinar la tributación del impuesto analizado respecto del contrato constitutivo de un fondo común de inversión, como de los instrumentos que se emitan en virtud del mismo, corresponde analizar en particular, la legislación fiscal provincial respectiva de las jurisdicciones en las que los referidos contratos puedan instrumentarse o producir efectos.

Cabe destacar que a través de la Resolución 151/2009, el Fisco de la CABA consideró que quedan comprendidos en la exención establecida en la normativa local –actualmente en el artículo 498 inciso 50 del Código Fiscal, los actos y/o instrumentos relacionados con la suscripción, negociación y/o rescate de cuotapartes de fondos comunes de inversión, siempre que su constitución y la oferta pública de las cuotapartes se hubieran efectuado de acuerdo a las Normas de la CNV. Esta exención quedará 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 CNV 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. Esta exención objetiva no incluye otros instrumentos que pudiera celebrar el Fondo.

(b) Impuestos aplicables a los Cuotapartistas del Fondo

(i) *Impuesto a las Ganancias (“IG”)*

Rendimientos

Según dispone el artículo 205 de la Ley N° 27.440, los Fondos que cuenten con oferta pública autorizada por la CNV y realicen inversiones ejecutadas en la República Argentina (rentas de fuente argentina), no serán sujetos del Impuesto a las Ganancias, debiendo el inversor perceptor de las ganancias que aquellos distribuyan incorporar dichas ganancias en su propia declaración jurada, no siendo de aplicación las retenciones a dividendos en carácter de pago único y definitivo estipuladas en el artículo 97 de la Ley de Impuesto a las Ganancias (t.o. 2019).

De esta forma, serán los inversores receptores de las ganancias que distribuya el Fondo quienes deberán incorporar dicha renta en sus declaraciones juradas de manera directa, siendo de aplicación las normas generales de la ley para el tipo de ganancia que se trate, de no haber mediado tal vehículo, dependiendo siempre de su condición de persona humana, persona jurídica o beneficiario del exterior, debiendo imputarla en el periodo fiscal en que ésta sea percibida en la proporción de la participación que cada uno tuviere en el patrimonio y los resultados del Fondo a la fecha de distribución. La capitalización de utilidades mediante la entrega al inversor de cuotapartes implica asimismo la distribución y percepción, en su medida, de la ganancia.

Así, las personas humanas y sucesiones indivisas residentes locales titulares de las cuotapartes de condominio deberán tributar el impuesto a la alícuota que hubiera resultado aplicable a las ganancias que le son distribuidas por el Fondo, de haberse obtenido estas rentas de forma directa.

Por su parte, en el caso de que personas jurídicas, la totalidad de la ganancia determinada, en la medida de su distribución, estará gravada a la alícuota general del 30% para los ejercicios fiscales iniciados entre el 1° de enero de 2018 y el 1° de enero de 2021 (según artículo 48 de la Ley 27.541), luego del 25%. Los titulares no deberán considerar, a los fines del cálculo del impuesto, el incremento del Valor Patrimonial Proporcional ni otro reconocimiento contable.

Cuando los titulares de las cuotapartes de condominio fueran beneficiarios del exterior, la sociedad gerente procederá a efectuar la retención con carácter de pago único y definitivo a la alícuota que hubiere resultado aplicable a esos beneficiarios de haber obtenido las mismas de forma directa, aplicando las presunciones previstas en el artículo 104 de la Ley de Impuesto a las Ganancias (t.o. 2019), conforme la categoría de renta de que se trate.

De no distribuirse la totalidad de las ganancias determinadas y acumuladas al cierre del ejercicio del Fondo, estas se acumularán. En este caso, la fecha de cada distribución posterior se considerará, sin admitir prueba en contrario, que las ganancias que se distribuyen corresponden en primer término a las de mayor antigüedad acumulada al cierre del ejercicio inmediato anterior a la fecha de distribución.

A tal efecto, la sociedad gerente deberá al momento de distribuir las ganancias del Fondo poner a disposición del inversor persona humana y/o sucesión indivisa residente del país en proporción al porcentaje de participación que

posean en el vehículo, un “Certificado de Resultados” conteniendo la ganancia neta de fuente argentina obtenida durante el período fiscal en cuestión, discriminada por tipo de renta. Por su parte, en el caso de que los titulares sean personas jurídicas locales, deberá ponerse a disposición de aquellos la ganancia neta de fuente argentina del vehículo, determinada con base en la normativa que sería aplicable si este último fuera el sujeto del impuesto, vale decir, conforme las reglas de la tercera categoría. En ambos casos, también deberá informarse el importe de las retenciones y/o percepciones sufridas y demás pagos a cuenta ingresados durante el período fiscal por el Impuesto a las Ganancias y sobre los Débitos y Créditos Bancarios que resulten computables, conforme lo dispone la Resolución General (AFIP) N° 4498/2019.

Resultados por venta o disposición

Personas humanas residentes

De conformidad con lo previsto en los artículos 32 y 33 de la Ley N° 27.541, se derogó el artículo 95 de la Ley de Impuesto a las Ganancias (t.o. 2019) y se restableció la vigencia del artículo 25 inciso b) de la Ley 24.083.

En virtud de la última norma referida, en la medida en que el Fondo cumpla con los requisitos de oferta pública, los resultados provenientes de la compraventa, cambio, permuta, conversión y disposición quedan exentos del Impuesto a las Ganancias.

Personas jurídicas residentes

Los resultados por venta o disposición quedarán alcanzados por el gravamen a las siguientes alícuotas: del 30% para los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2020 hasta el 1° de enero de 2021, inclusive (según artículo 48 de la Ley 27.541); y (ii) al 25% para los ejercicios que se inicien con posterioridad.

Beneficiarios del exterior (personas humanas o jurídicas no residentes)

De conformidad con lo previsto en los artículos 32 y 33 de la Ley N° 27.541, se derogó el artículo 95 de la Ley de Impuesto a las Ganancias (t.o. 2019) y se restableció la vigencia del artículo 25 inciso b) de la Ley 24.083.

En virtud de la última norma referida, en la medida en que el Fondo cumpla con los requisitos de oferta pública, los resultados provenientes de la compraventa, cambio, permuta, conversión y disposición quedan exentos del Impuesto a las Ganancias.

Por su parte, el artículo 34 de la Ley N° 27.541 ha incorporado con efecto a partir del período fiscal 2020, un último párrafo al inciso u) del artículo 26 de la Ley del Impuesto a las Ganancias (t.o. 2019) que exige a los beneficiarios del exterior de los resultados provenientes de operaciones de compraventa, cambio, permuta o disposición de los valores no comprendidos en el cuarto párrafo del inciso referido, en la medida que coticen en bolsas o mercados de valores autorizados por la CNV y siempre que los beneficiarios de que se trata no residan en jurisdicciones no cooperantes o los fondos invertidos no provengan de jurisdicciones no cooperantes.

Cuando se trate de beneficiarios del exterior, no regirá lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley de Impuesto a las Ganancias (t.o. 2019) y en el artículo 104 de la Ley N° 11.683, que limitan el alcance de las exenciones cuando se produjere transferencia de ingresos a fiscos extranjeros.

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

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

La exención implica que los Cuotapartistas no tendrán incidencia del IVA, respecto de las Cuotapartes que suscriban. Asimismo, aun cuando no se cumpliera el requisito de oferta pública, la venta u otra forma de disposición de las Cuotapartes se encontrarán igualmente exentas del IVA, en virtud de lo previsto en el artículo 7°, inciso b) de la ley de IVA.

(iii) Impuesto sobre los Bienes Personales (“IBP”)

De conformidad con la ley del IBP y su decreto reglamentario, las personas humanas domiciliadas y sucesiones indivisas radicadas en la República Argentina o en el exterior se encuentran sujetas a un impuesto anual sobre los bienes personales respecto de sus tenencias de ciertos activos (tales como las Cuotapartes) al 31 de diciembre de cada año.

De acuerdo con la ley vigente, este impuesto resultará de la aplicación de la tasa correspondiente sobre el valor de cotización de las cuotas, en caso de que coticen en bolsa, o se valuarán por su costo, incrementado de

corresponder, en el importe de los intereses, actualizaciones y diferencias de cambio, o utilidades devengadas (según corresponda) que se hubieran devengado y continuaran impagos al 31 de diciembre de cada año, en caso que tales títulos no coticen en bolsa. Las personas jurídicas (domiciliadas o no en la Argentina) no están sujetas al IBP respecto de las cuotapartes.

Por medio de la Ley N° 27.541 se introdujeron ciertas modificaciones a la ley que rige el gravamen y que surtirán efecto desde el periodo fiscal 2019, en función de las cuales, respecto de las personas humanas y las sucesiones indivisas residentes en la Argentina, 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 \$ 2.000.000 (o \$ 18.000.000 tratándose de inmuebles destinados a casa-habitación). Sobre el excedente de dicho monto el impuesto se determina atendiendo a la siguiente escala y alícuotas:

Valor total de los bienes que exceda el mínimo no imponible		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	a \$			
0	3.000.000 inclusive	0	0,50%	0
3.000.000	6.500.000 inclusive	15.000	0,75%	3.000.000
6.500.000	18.000.000 inclusive	41.250	1,00%	6.500.000
18.000.000	En adelante	156.250	1,25%	18.000.000

Además, se delega en el Poder Ejecutivo Nacional hasta el 31 de diciembre de 2020, la facultad de fijar alícuotas diferenciales superiores hasta en un 100% sobre la tasa máxima expuesta en el cuadro precedente, para gravar los bienes situados en el exterior, y de disminuirla, para el caso de activos financieros situados en el exterior, en caso de verificarse la repatriación del producido de su realización. Para tales supuestos se establece (i) una definición de los bienes que se consideran como activos financieros situados en el exterior, y (ii) que el mínimo no imponible se restará en primer término de los bienes situados en el país. En tal sentido, mediante el dictado del Decreto N° 99/2019 se dispone que, en relación a los activos situados en el exterior, las personas físicas y las sucesiones indivisas residentes en la Argentina deberán calcular el IBP a ingresar conforme a la siguiente tabla de alícuotas incrementadas:

Valor total de los bienes del país y del exterior		El valor total de los bienes situados en el exterior que exceda el mínimo no imponible no computado contra los bienes del país pagarán el %
Más de \$	a \$	
0	3.000.000, inclusive	0,70%
3.000.000	6.500.000, inclusive	1,20%
6.500.000	18.000.000, inclusive	1,80%
18.000.000	En adelante	2,25%

En el caso de repatriación hasta el 31 de marzo de cada año (respecto del período 2019, dicho plazo se prorrogó al 30 de abril de 2020) de por lo menos un 5% de los importes generados como resultado de la realización de los activos financieros referidos, los sujetos en cuestión quedan exceptuados del pago del gravamen diferencial en la medida en que cumplan con alguna de las condiciones previstas en el art. 11 del Decreto N° 99/2019.

La Resolución General (AFIP) 4673 ha establecido un pago a cuenta del IBP correspondiente a los periodos fiscales 2019 y 2020, que deberán ingresar las personas humanas y las sucesiones indivisas comprendidas en el inc. a) del artículo 17 de la Ley del IBP, que posean en los periodos fiscales 2018 y 2019, respectivamente, bienes en el exterior sujetos al impuesto.

Las cuotapartes pertenecientes a personas humanas y sucesiones indivisas domiciliadas fuera de la Argentina están técnicamente sujetas al IBP, sin embargo la Ley del IBP no establece un procedimiento específico para la percepción de dicho impuesto sobre dichos títulos.

El régimen del “obligado sustituto” establecido por el primer párrafo del artículo 26 (sujeto local domiciliado o radicado en el país que tenga la disposición, tenencia, custodia o depósito de las obligaciones negociables) no es aplicable a la tenencia de cuotapartes del Fondo (cuarto párrafo del artículo 26 de la ley del IBP).

No obstante lo expuesto, la Ley del IBP presume sin admitir prueba en contrario, que las cuotapartes emitidas por emisores privados cuyos tenedores sean una sociedad o cualquier otro tipo de persona de existencia ideal domiciliada en el exterior, pertenecen a personas humanas o sucesiones indivisas domiciliadas en la Argentina, y por lo tanto sujetas al IBP. Esta presunción aplicará siempre que en forma concomitante se verifique que, (i) la sociedad extranjera esté

domiciliada en una jurisdicción que no aplique un régimen de nominatividad de los valores negociables privados y (ii) (a) de acuerdo con su estatuto o el régimen regulatorio aplicable, dicha sociedad del exterior solo pueda realizar actividades de inversión fuera de la jurisdicción de su constitución; o (b) no pueda realizar en su jurisdicción de constitución ciertas transacciones autorizadas por su estatuto o el régimen regulatorio aplicable. Bajo esta circunstancia, el impuesto se determinará, a partir del año 2019, aplicando la alícuota del 0,50% incrementada en un 100 % y se ingresará a través de un "Obligado Sustituto", sin perjuicio del derecho del Obligado Sustituto de recibir el reembolso del monto abonado mediante retención o ejecución de los activos que dieron origen a dicho pago.

Esta presunción no aplicará, para el caso de personas jurídicas extranjeras que posean cuotas partes en forma directa que resulten: (i) compañías de seguros; (ii) fondos abiertos de inversión; (iii) fondos de pensión; y (iv) bancos o entidades financieras cuyas casas matrices estén ubicadas en un país cuyo banco central o autoridad equivalente haya adoptado las normas internacionales de supervisión establecidas por el Comité de Bancos de Basilea. De conformidad con el Decreto N° 127/1996 y sus modificatorios, que reglamenta el IBP, se establece que la presunción legal analizada no aplicará a títulos privados representativos de deuda, cuya oferta pública haya sido autorizada por la CNV y que se negocien en bolsas de valores ubicadas en la Argentina o en el exterior.

(iv) Impuesto sobre los Créditos y Débitos en cuentas bancarias y otras operatorias ("ICDB")

La Ley N° 25.413 (la "LICDB"), estableció el ICDB que es aplicable respecto de todos: (i) los débitos y créditos de cualquier naturaleza, efectuados en cuentas abiertas en las entidades comprendidas en la Ley de Entidades Financieras -con excepción de los expresamente excluidos por la LICDB y su reglamentación-; como así también para (ii) las operaciones gravadas que se indican en el artículo 3 de la LICDB en las que no se utilicen cuentas bancarias, efectuadas por las entidades comprendidas en la Ley de Entidades Financieras, cualesquiera sean las denominaciones que se les otorguen, los mecanismos utilizados para llevarlas a cabo -incluso a través de movimiento de efectivo- y su instrumentación jurídica; y (iii) los movimientos y entregas de fondos que se efectúan a través de sistemas de pagos organizados en reemplazo del uso de las cuentas corrientes, siempre que sean efectuados por cuenta propia y/o ajena en el ejercicio de actividades económicas.

La alícuota general del ICDB es cero con seis por ciento (0,6 %) por cada crédito y cada débito. En el caso de los hechos imposables mencionados en los puntos (ii) y (iii) del párrafo anterior la alícuota aplicable será del uno con dos por ciento (1,2%). Se faculta al Poder Ejecutivo para disponer que el ICDB, en forma parcial o total, constituya un pago a cuenta de todos o algunos de los impuestos y contribuciones sobre la nómina salarial -con la única excepción de las correspondientes al Régimen Nacional de Obras Sociales-, cuya aplicación, percepción y fiscalización se encuentre a cargo de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP).

Según dispone el art. 7 de la Ley N° 27.432, el Poder Ejecutivo podrá disponer que el porcentaje del ICDB que no resulte computable como pago a cuenta del IG se reduzca progresivamente en hasta un veinte por ciento (20%) por año a partir del 1° de enero de 2018, pudiendo establecerse que, en 2022, se compute íntegramente el impuesto previsto en la ley 25.413 y sus modificaciones como pago a cuenta del impuesto a las ganancias.

Mediante el Decreto N° 409/2018 se estableció que los titulares de cuentas bancarias alcanzados por el tributo podrán computar contra el Impuesto a las Ganancias el 33% de los importes ingresados por cuenta propio o liquidados y percibidos por el agente de percepción en cuestión, originados en las sumas acreditadas y debitadas en las citadas cuentas.

El remanente no computado como crédito no podrá ser objeto de compensación con otros impuestos a cargo del contribuyente ni de solicitudes de reintegro o transferencia a favor de terceros, pudiendo trasladarse, hasta su agotamiento para compensar en futuros períodos fiscales los citados tributos.

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

(v) Impuesto sobre los Ingresos Brutos ("IIBB")

Para aquellos cuotapartistas que realicen actividad habitual o que puedan estar sujetos a la presunción de habitualidad en alguna provincia o en la CABA, los ingresos que se generen por la tenencia (interés y/o utilidad) o como resultado de la transferencia de las Cuotapartes, podrían estar sujetos al IIBB. Las tasas del impuesto podrían oscilar entre el tres por ciento (3%) y el siete por ciento (7%), dependiendo de la naturaleza de la actividad y/o de las operaciones, así como de la jurisdicción en la que corresponda tributar.

Los cuotapartistas residentes en la República Argentina deberán considerar la posible incidencia del IIBB considerando las disposiciones de la legislación local que pudiera resultar aplicable en función de los lugares de radicación de su actividad económica.

Las normas locales no establecen responsables sustitutos para el ingreso del IIBB que podría recaer sobre aquellos cuotapartistas no residente en la República Argentina, por lo que actualmente no se encuentran previstos mecanismos para el ingreso del tributo en estos supuestos.

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

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

A nivel provincial, la única jurisdicción que tiene actualmente implementado el Impuesto a la transmisión Gratuita de Bienes es la Provincia de Buenos Aires (mediante la Ley 14.044, a partir del 1° de enero de 2011). Son contribuyentes las personas humanas y jurídicas beneficiarias de una transmisión gratuita de bienes en tanto se domicilien o residan en la respectiva provincia, independientemente del lugar donde estén situados los bienes. Las alícuotas aplicables varían entre el 1,60% y 8,78%, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 58 de la Ley 15.170 (Ley Impositiva 2020), atendiendo al grado de parentesco y el monto de la base imponible. Las Cuotapartes, en tanto queden involucrados en una transmisión gratuita de bienes, podrían quedar afectados por estos gravámenes en la jurisdicción señalada.

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.

(vii) Otros Impuestos y Tasas

Si fuere necesario iniciar un proceso ante un Tribunal con motivo de una discusión sobre impuestos nacionales, en el caso del Tribunal Fiscal de la Nación (TFN) la tasa de justicia asciende al dos y medio por ciento (2,5%) del monto demandado, mientras que en caso de presentar un recurso de reconsideración, si bien en principio no se abonaría tasa de justicia, para acceder a un Juzgado Contencioso Ordinario, deberá abonarse la tasa es del tres por ciento (3%) sobre el monto discutido.

Paraísos Fiscales - Fondos con origen en jurisdicciones no cooperantes o de baja o nula tributación.

De acuerdo con la presunción legal establecida en el artículo 18.2 de la Ley N° 11.683 y sus modificatorias, los ingresos de fondos provenientes de jurisdicciones no cooperantes o de baja o nula tributación se consideran como incrementos patrimoniales no justificados para el receptor local, cualquiera sea la naturaleza o tipo de operación de que se trate.

Los incrementos patrimoniales no justificados están sujetos a los siguientes impuestos:

- se determinará un impuesto a las ganancias sobre la emisora calculado sobre 110% del monto de los fondos transferidos.
- también se determinará el impuesto al valor agregado sobre la emisora calculado sobre 110% del monto de los fondos transferidos.

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

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

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

Conforme el artículo 82 de la Ley N° 27.430 de Reforma Tributaria, a los efectos previstos en las normas legales y reglamentarias, toda referencia efectuada a “países de baja o nula tributación” o “países no considerados cooperadores

a los fines de la transparencia fiscal”, deberá entenderse que hace alusión a “jurisdicciones no cooperantes o jurisdicciones de baja o nula tributación”, en los términos dispuestos por los artículos 19 y 20 de la Ley de Impuesto a las Ganancias (t.o. 2019).

En este sentido, el artículo 19 de la Ley de Impuesto a las Ganancias (t.o. 2019) define a las “jurisdicciones no cooperantes” como aquellos países o jurisdicciones que no tengan vigente con la República Argentina un acuerdo de intercambio de información en materia tributaria o un convenio para evitar la doble imposición internacional con cláusula amplia de intercambio de información. Asimismo, considera como no cooperantes aquellos países que, teniendo vigente un acuerdo con los alcances antes definidos, no cumplan efectivamente con el intercambio de información. Además, los acuerdos y convenios aludidos deberán cumplir con los estándares internacionales de transparencia e intercambio de información en materia fiscal a los que se haya comprometido la República Argentina. Por su parte, el artículo 24 del Decreto N° 862/2019 Reglamentario de la Ley de Impuesto a las Ganancias enumera cuáles son las “jurisdicciones no cooperantes”.

En cuanto a las jurisdicciones de baja o nula tributación, el artículo 20 de la Ley de Impuesto a las Ganancias (t.o. 2019) las define como aquellos países, dominios, jurisdicciones, territorios, estados asociados o regímenes tributarios especiales que establezcan una tributación máxima a la renta empresaria inferior al 60% de la alícuota contemplada en el inciso a) del artículo 73 de esa ley (15%).

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

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

Actualmente, Argentina tiene vigentes tratados para evitar la doble imposición con Alemania, Australia, Bélgica, Bolivia, Brasil, Canadá, Chile, Dinamarca, Emiratos Árabes Unidos, España, Finlandia, Francia, Italia, México, Noruega, Países Bajos, Reino Unido, Rusia, Suecia y Suiza.

Actualmente no existe un CDI vigente en materia de IG y/o al patrimonio entre la Argentina y los Estados Unidos de Norteamérica.

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

ANEXO A - TRANSCRIPCIÓN DEL REGLAMENTO DE GESTIÓN



SOCIEDAD GERENTE

**Allaria Ledesma Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes
de Inversión S.A.**

25 de Mayo 277, piso 11
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina

SOCIEDAD DEPOSITARIA

Banco Comafi S.A.

Av. Roque Saenz Peña 660
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina

ORGANIZADOR Y AGENTE COLOCADOR

Allaria Ledesma & Cía. S.A.

25 de Mayo 359, piso 12
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina

ASESORES LEGALES DE LA TRANSACCIÓN

Tanoira Cassagne Abogados

Juana Manso 205, piso 7
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina

ASESOR IMPOSITIVO Y AUDITOR DEL FONDO

Lisicki, Litvin & Asociados

25 de Mayo 555 piso 13 y 25 de Mayo 432, Piso 13
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina

Por Allaria Ledesma Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.:

Presidente

Por Banco Comafi S.A.:

Bibiana Ogasawara
Apoderada

Alicia Kodric
Apodarada