

# PROSPECTO DE EMISIÓN

## PELLEGRINI I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

**Cuotapartes de Copropiedad desde V/N \$ 2.000.000.000  
hasta V/N \$ 10.000.000.000**

**Para el primer tramo por un monto mínimo de V/N \$ 2.000.000.000  
y un monto máximo V/N \$ 10.000.000.000**



BANCO DE VALORES

**Pellegrini S.A. Gerente de Fondos  
Comunes de Inversión**  
Sociedad Gerente  
Registro CNV N° 17

**Banco de Valores S.A.**  
Sociedad Depositaria, Organizador de  
la Emisión, Organizador de la  
Colocación y Agente Colocador  
Principal  
Registro CNV N° 6

### Agentes Colocadores

**Nación Bursátil S.A.**  
Agente de Liquidación y Compensación y  
Agente de Negociación Integral  
Agente Colocador  
Registro CNV N° 26

**Balanz Capital Valores S.A.U.**  
Agente de Liquidación y Compensación y  
Agente de Negociación Integral  
Agente Colocador  
Registro CNV N° 210

**Zofingen Securities S.A.**  
Agente de Liquidación y Compensación y  
Agente de Negociación Integral  
Agente Colocador  
Registro CNV N° 196

**SBS Trading S.A.**  
Agente de Liquidación y Compensación  
y Agente de Negociación Integral  
Agente Colocador  
Registro CNV N° 53

**Allaria Ledesma & Cía. S.A.**  
Agente de Liquidación y Compensación y Agente de Negociación Integral  
Agente Colocador  
Registro CNV N° 24

## **Las Cuotapartes cuentan con Calificación de Riesgo de FI2(arg) de Fix Scr**

Este prospecto (el “Prospecto”) corresponde al primer tramo de emisión del fondo común de inversión Pellegrini I Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario (el “Fondo”) conformado en el marco de la Ley 24.083, y las eventuales normas reglamentarias dictadas por el Poder Ejecutivo Nacional (la “LFCI”) y las Normas de la Comisión Nacional de Valores Nuevo Texto 2013, con sus modificaciones y redacción vigente (las “Normas”), en el que Pellegrini S.A. Gerente de Fondos Comunes de Inversión se desempeña como sociedad gerente (la “Sociedad Gerente”) y Banco de Valores S.A. se desempeña como sociedad depositaria (la “Sociedad Depositaria”), como organizador de la emisión (el “Organizador de la Emisión”), como organizador de la colocación (el “Organizador de la Colocación”) y como agente colocador principal (el “Agente Colocador Principal”). Para el primer tramo de emisión de cuotas partes del Fondo se prevé un monto de emisión mínimo de V/N \$ 2.000.000.000 y un monto máximo de V/N \$ 10.000.000.000 (las “Cuotas partes”). La suscripción de las Cuotas partes será efectuada conforme lo dispuesto en el Prospecto y en el reglamento de gestión del Fondo (el “Reglamento”) que se incorpora al presente.

Las Cuotas partes solo podrán ser suscriptas por Inversores Calificados, tal como se define dicho término a continuación y de conformidad con el artículo 12, Sección I, Capítulo VI, Título II de las Normas de la CNV (los “Inversores Calificados”), es decir: (a) El Estado Nacional, las Provincias y Municipalidades, Entidades Autárquicas, Sociedades del Estado y Empresas del Estado; (b) Organismos Internacionales y Personas Jurídicas de Derecho Público; (c) Fondos Fiduciarios Públicos; (d) La Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSeS) – Fondo de Garantía de Sustentabilidad (FGS); (e) Cajas Previsionales; (f) Bancos y Entidades Financieras Públicas y Privadas; (g) Fondos Comunes de Inversión; (h) Fideicomisos Financieros con oferta pública; (i) Compañías de Seguros, de Reaseguros y Aseguradoras de Riesgos de Trabajo; (j) Sociedades de Garantía Recíproca; (k) Personas Jurídicas registradas por la CNV como agentes, cuando actúen por cuenta propia; (l) Personas humanas que se encuentren inscriptas, con carácter definitivo, en el Registro de Idóneos a cargo de la CNV; (m) Personas humanas o jurídicas, distintas de las enunciadas en los incisos anteriores, que al momento de efectuar la inversión cuenten con inversiones en valores negociables y/o depósitos en entidades financieras por un monto equivalente a unidades de valor adquisitivo trescientas cincuenta mil (UVA 350.000); y (n) Personas jurídicas constituidas en el extranjero y personas humanas con domicilio real en el extranjero.

La suscripción de Cuotas partes no podrá ser por un monto inferior a \$ 1.000.000 (Pesos un millón) y múltiplos de \$ 1 (Pesos uno) por encima de dicha cifra.

**La Comisión Nacional de Valores no ha emitido juicio sobre el carácter Social, Verde y/o Sustentable que pueda tener la presente emisión. A tal fin, la Sociedad Gerente manifiesta haberse orientado por los “Lineamientos para la Emisión de Valores Negociables Sociales, Verdes y Sustentables en Argentina” contenidos en el Anexo III del Capítulo I del Título VI de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.).**

**Las Cuotas partes, como Valores Negociables Sociales, Verdes y Sustentables, han obtenido la calificación como BSC2(arg), emitida el 2 de junio de 2021, por Fix Scr.**

**Las Cuotas partes han obtenido la siguiente calificación de riesgo: FI2(arg) – Perspectiva Estable, emitida el 2 de junio de 2021 por Fix Scr. Las actualizaciones de la calificación emitida estarán disponibles en la Autopista de Información Financiera de la Comisión Nacional de Valores (la “CNV”) (<http://www.argentina.gob.ar/cnv>) y en el sitio web de la Sociedad Gerente.**

**Oferta pública de las Cuotas partes del Fondo autorizada por Resoluciones nro. RESFC-2021-21046-APN-DIR#CNV y RESFC-2021-21155-APN-DIR#CNV de fechas 25 de marzo de 2021 y 20 de mayo de 2021 respectivamente de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”). Esta autorización sólo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La CNV no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el Prospecto. La veracidad de la información suministrada en el Prospecto es exclusiva responsabilidad de los miembros de los órganos de administración y fiscalización de la Sociedad Gerente y de la Sociedad Depositaria, respectivamente, y demás responsables en los términos y con los alcances contemplados en los artículos 119 y 120 de la ley 26.831 y sus modificatorias (la “LMC”). Los auditores, en lo que les atañe, serán responsables en cuanto a sus respectivos informes sobre los estados contables que se acompañan. Los órganos de administración manifiestan, con carácter de declaración jurada, que el 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 contenido del Prospecto no constituye, ni puede constituir, una promesa o declaración en cuanto a resultados o hechos futuros.

**La fecha de este Prospecto es 2 de junio de 2021**

## ÍNDICE

|       |   |    |
|-------|---|----|
| I.    | ADVERTENCIAS .....  | 5  |
| II.   | CONSIDERACIONES DE RIESGO DE LA INVERSIÓN .....   | 9  |
| III.  | RESUMEN DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL FONDO.....  | 15 |
| IV.   | INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD GERENTE Y LA SOCIEDAD<br>DEPOSITARIA. ....   | 22 |
| V.    | DESCRIPCIÓN DEL FONDO Y DE SUS ACTIVIDADES.....   | 25 |
| VI.   | ACTIVOS DEL FONDO .....   | 28 |
| VII.  | PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN DE LAS CUOTAPARTES .....  | 32 |
| VIII. | CALIFICACIÓN DE RIESGO .....  | 37 |
| IX.   | CALIFICACIÓN DE CUOTAPARTES COMO VALORES NEGOCIABLES<br>SOCIALES .....  | 38 |
| X.    | AVISO A LOS CUOTAPARTISTAS SOBRE NORMATIVA REFERENTE A<br>PREVENCIÓN DEL LAVADO DE DINERO Y EL FINANCIAMIENTO DEL<br>TERRORISMO ..... | 40 |
| XI.   | TRATAMIENTO IMPOSITIVO APLICABLE.....   | 41 |
| XII.  | REGLAMENTO DE GESTIÓN .....   | 49 |
| XIII. | INFORME DE CALIFICACIÓN DE BONO SOCIAL .....  | 50 |

# I. ADVERTENCIAS

## A. CUESTIONES GENERALES

Los interesados podrán obtener copias del Prospecto en: (i) la sede social de la Sociedad Gerente sita en la Avenida Corrientes 345, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina; (ii) la sede social de la Sociedad Depositaria y Agente Colocador Principal, en la calle Sarmiento 310, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina; (iii) los sistemas de información dispuestos por los mercados en los que vayan a listarse y/o negociarse las Cuotapartes; (iv) los sitios web de la Sociedad Gerente ([www.pellegrinifci.com.ar](http://www.pellegrinifci.com.ar)), Sociedad Depositaria y Agente Colocador Principal ([www.bancodevalores.com](http://www.bancodevalores.com)); y (vi) la Autopista de Información Financiera de la CNV (“AIF”).

La Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria son responsables por la información consignada en el Prospecto en los términos previstos por los artículos 119 y 120 la ley 26.831 y sus modificatorias. El Prospecto debe leerse e interpretarse junto con cualquier reforma del mismo y con cualquier otro documento incorporado mediante su referencia.

Se recomienda especialmente la lectura de la sección “CONSIDERACIONES DE RIESGO DE LA INVERSIÓN”, y en particular, del apartado “Riesgo vinculado a la declaración de emergencia sanitaria”.

La Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria 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 la Sociedad Gerente o la Sociedad Depositaria.

La Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria son 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 Prospecto. En ningún caso la Sociedad Gerente será responsable por el cumplimiento de las obligaciones de la Sociedad Depositaria, ni la Sociedad Depositaria por las obligaciones de la Sociedad Gerente.

EL VALOR DE LAS CUOTAPARTES, COMO EL DE CUALQUIER ACTIVO EN EL MERCADO DE CAPITALES, ESTÁ SUJETO A FLUCTUACIONES DE MERCADO, Y A RIESGOS DE CARÁCTER SISTÉMICO QUE NO SON DIVERSIFICABLES O EVITABLES, ADEMÁS DE LOS PROPIOS CORRESPONDIENTES A LOS ACTIVOS AUTORIZADOS, QUE PUEDEN INCLUSO SIGNIFICAR UNA PÉRDIDA TOTAL DEL CAPITAL INVERTIDO. LOS POTENCIALES INVERSORES, PREVIO A LA SUSCRIPCIÓN DE LAS CUOTAPARTES, DEBEN LEER CUIDADOSAMENTE LOS TÉRMINOS DEL REGLAMENTO Y DEL PROSPECTO. TODA PERSONA QUE CONTEMPLA INVERTIR EN EL FONDO DEBERÁ REALIZAR, ANTES DE DECIDIR DICHA INVERSIÓN, Y SE CONSIDERARÁ QUE ASÍ LO HA HECHO, SU PROPIA INVESTIGACIÓN SOBRE EL FONDO Y SU POLÍTICA DE INVERSIONES, INCLUYENDO LOS BENEFICIOS Y RIESGOS INHERENTES A DICHA DECISIÓN DE INVERSIÓN Y SUS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS Y LEGALES. DEBERÁ TENER ESPECIALMENTE EN CUENTA A DICHS EFECTOS LO DISPUESTO EN LAS SECCIONES “CONSIDERACIONES DE RIESGO DE LA INVERSIÓN” Y “TRATAMIENTO IMPOSITIVO APLICABLE” DEL PROSPECTO. A LOS EFECTOS DEL PROSPECTO, “CUOTAPARTISTAS” SON LOS TITULARES DE LAS CUOTAPARTES, SEA POR SU ADQUISICIÓN ORIGINARIA O POSTERIOR, A TÍTULO SINGULAR O UNIVERSAL.

La moneda del Fondo y moneda de denominación de las Cuotapartes será el Peso de la República Argentina o la moneda de curso legal que en el futuro lo reemplace.

La creación del Fondo y, en consecuencia, la emisión de las Cuotapartes queda sujeta al cumplimiento de la totalidad de las siguientes condiciones: (i) la suscripción e integración, en la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión de por lo menos \$ 2.000.000.000 (pesos dos mil millones); (ii) la vigencia de la autorización de oferta pública por parte de la CNV; (iii) la vigencia de la autorización de negociación para las Cuotapartes por parte de un mercado autorizado por la CNV (“Mercado Autorizado”); y (iv) el cumplimiento de los requisitos de dispersión establecidos en el artículo 206 de la Ley 27.440: mínimo de 20 (veinte) inversores y que ningún inversor tenga un porcentaje superior al 25% del Fondo (esto es, del total de Cuotapartes).

**Durante el proceso de liquidación del Fondo, para la realización de los Activos Específicos la Sociedad Gerente procurará que el plazo de realización no exceda el período máximo de trescientos sesenta y cinco**

**(365) días corridos desde: (i) el inicio del procedimiento de liquidación, en el supuesto de liquidación por vencimiento del plazo del Fondo –y cualquier ampliación deberá ser aprobada y publicada por la Sociedad Gerente en la AIF, con la pertinente justificación–; (ii) la resolución de la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas, en el supuesto de liquidación anticipada del Fondo –y cualquier ampliación deberá ser aprobada por la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas y publicada por la Sociedad Gerente en la AIF, con la pertinente justificación–; o (iii) la resolución aprobatoria de la CNV, en el supuesto de la liquidación decidida por la CNV en los casos previstos por la Ley FCI –y cualquier ampliación deberá ser aprobada por la CNV y publicada por la Sociedad Gerente en la AIF–. Sin perjuicio de lo indicado y del deber de la Sociedad Gerente de efectuar la liquidación en el menor tiempo posible, en el caso de que fuera necesario realizar acciones judiciales o extrajudiciales de cobro de los Activos Autorizados, el plazo máximo será el que requieran dichas acciones.**

La distribución del Prospecto y la oferta pública de las Cuotapartes se realizan en cumplimiento de las leyes de la República Argentina. El Prospecto será distribuido únicamente en la República Argentina. Ni la entrega del Prospecto, ni ninguna suscripción efectuada bajo el presente, implicarán, en ninguna circunstancia, que no se ha producido un cambio en la situación del Fondo desde la fecha del presente, o que la información incluida en el presente sea correcta en cualquier fecha posterior a la fecha en la cual la misma se suministra.

**A LA FECHA DEL PRESENTE PROSPECTO, EL FONDO NO CUENTA CON DESARROLLADORES Y/O ADMINISTRADORES INMOBILIARIOS DESIGNADOS PARA DESEMPEÑARSE COMO TALES, NI CON PROYECTOS INMOBILIARIOS DETERMINADOS QUE PUEDAN SER CONSIDERADOS COMO INVERSIONES ELEGIBLES PARA LOS ACTIVOS ESPECÍFICOS.**

Las actividades del Fondo pueden verse afectadas de una manera importante por la emergencia sanitaria y la pandemia COVID-19. Pueden existir menos alternativas de inversión, y los proyectos en los que invierta el Fondo, mostrar atrasos importantes en su ejecución como consecuencia de la disrupción general de los procesos de producción y el dictado de normas relacionadas con la emergencia sanitaria, lo que puede reducir los rendimientos esperados por los Cuotapartistas. Asimismo, las Inversiones Transitorias pueden verse afectadas por una alta volatilidad y los efectos sistémicos generales de la pandemia sobre los mercados financieros.

En lo relativo al otorgamiento de créditos con destino exclusivo a la terminación del Proyecto Inmobiliario y/o al otorgamiento de créditos hipotecarios, el Fondo no tiene actualmente previstas pautas mínimas de elegibilidad, ni indicadores financieros para su otorgamiento, como así tampoco política de análisis y selección de créditos, pautas de elegibilidad de los deudores o de determinación de los términos indicativos para su otorgamiento. Tampoco se encuentra previsto expresamente el procedimiento para el eventual recupero de los créditos. Para todos los casos descriptos, la Sociedad Gerente obrará conforme los deberes de gestión establecidos por la normativa vigente, derivados de la regla primaria establecida por el art. 3 de la Ley FCI, que prevé como deber de la Sociedad Gerente administrar de manera profesional los fondos con la diligencia del buen hombre de negocios, en el interés colectivo de los cuotapartistas y priorizando en todos los casos dicho interés.

Desde su constitución y durante su vigencia (en el marco de lo previsto por el art. 206 de la Ley 27.440), el Fondo deberá tener un mínimo de veinte (20) cuotapartistas y ningún cuotapartista podrá mantener una participación que exceda el veinticinco por ciento (25%) del total de cuotapartes emitidas. La Sociedad Gerente deberá controlar el cumplimiento de los requisitos citados durante la vigencia del Fondo. A tal efecto, corresponderá al Agente Depositario Central de Valores Negociables informar a la Sociedad Gerente y a la Sociedad Depositaria las transferencias de Cuotapartes.

## **B. CUESTIONES PARTICULARES VINCULADAS CON EL ART. 206 DE LA LEY 27.440**

El Fondo ejecutará una política de inversiones en el marco de lo previsto por el art. 206 de la Ley 27.440 y sus normas reglamentarias, particularmente el Decreto 382/2019, la Resolución 20/2018 de la Secretaría de Vivienda, la Resolución General 4631/2019 de la Administración Federal de Ingresos Públicos y la Resolución General 882 de la CNV.

La norma primaria del régimen particular (art. 206 de la Ley 27.440) establece que, a los fines de fomentar el desarrollo de la construcción de viviendas para poblaciones de ingresos medios y bajos, el Fondo tendrá limitadas

sus inversiones a: (a) desarrollos inmobiliarios para viviendas sociales y sectores de ingresos medios y bajos; y/o (b) créditos hipotecarios; y/o (c) valores hipotecarios.

Conforme la Resolución 20/2018 de la Secretaría de Vivienda, se consideran viviendas para poblaciones de ingresos medios y bajos aquellas cuyo precio máximo de venta (sin computar gastos e impuestos aplicables a la transferencia- no supere las 220.000 unidades de vivienda (UVIs) o las 220.000 unidades de valor adquisitivo (UVAs), lo que sea mayor a la fecha de la venta. El valor de UVI y UVA lo publica diariamente el Banco Central de la República Argentina.

Como contrapartida de las limitaciones indicadas, se establece un régimen tributario más favorable que el general para ciertos inversores y en ciertas condiciones, lo que se explica en el Capítulo X del Prospecto, adonde se remite. En las cuestiones de estructura del Fondo, el régimen particular señalado obliga a que (tanto como condición de creación como durante la vigencia del Fondo):

- (a) El Fondo tenga una vigencia de al menos 5 años.
- (b) Existan al menos 20 inversores.
- (c) Ningún inversor tenga una participación mayor al veinticinco por ciento (25%).

Por su parte, el Decreto 382/2019, establece también como condiciones que la colocación de las cuotapartes se realice por oferta pública, y que la autorización de oferta pública se mantenga, implicando su cancelación un incumplimiento de la normativa específica (art. 12).

Asimismo, -además de las cuestiones de naturaleza tributaria que se exponen en el Capítulo X del Prospecto-, el Decreto 382/2019 prevé que al menos el 75% de las inversiones deberá realizarse en los activos comprendidos en el art. 206 de la Ley 27.440 (art. 10, que indica también que el incumplimiento del porcentaje previsto no afectará el tratamiento previsto en el art. 206 de la Ley 27.440 en tanto se pudiese demostrar que los fondos disponibles se destinan al cumplimiento efectivo del desarrollo de proyectos de inversión a largo plazo comprendidos en el artículo mencionado, de acuerdo al alcance de la normativa que establezca la Comisión Nacional de Valores.

**La CNV ha reglamentado el art. 206 de la Ley 27.440 mediante la Resolución General 882 del 11 de febrero de 2021 (la “RG 882”).**

La RG 882 tiene por objeto determinar aquellos aspectos que permitan una correcta aplicación, en relación a la competencia de la CNV, de las disposiciones establecidas en el Decreto 382/2019, incluyendo las referidas a la integración de las inversiones específicas y al cumplimiento del porcentaje de inversión mínimo.

Los aspectos centrales de la RG 882 se señalan a continuación, sin perjuicio de su inclusión en los capítulos pertinentes del Prospecto.

- a. Cuando el objeto de inversión corresponda a desarrollos inmobiliarios para viviendas sociales y sectores de ingresos medios y bajos, se deberá dar inicio de ejecución a las inversiones correspondientes al objeto específico en un plazo que no podrá superar los 365 días corridos desde la fecha de emisión de las cuotapartes. Se entenderá por inicio de ejecución a todo acto que implique la aplicación de al menos un 25% de los fondos resultantes de la colocación en, sin que la enumeración resulte taxativa, algunas de las siguientes acciones: adquisición de terrenos y/o de inmuebles, inicio de trámites administrativos de permisos de obra, compra de materiales, inicio de desarrollo del proyecto. El plazo máximo para la adecuación de las inversiones, de acuerdo con el porcentaje mínimo de inversión indicado en el segundo párrafo del artículo 10 del Decreto 382/2019, no podrá exceder la mitad del plazo de duración del producto del que se trate.
- b. Cuando el objeto de inversión corresponda los demás destinos autorizados (créditos hipotecarios y/o valores hipotecarios), la integración total de las inversiones, conforme el porcentaje mínimo previsto en el artículo 10 del Decreto 382/2019, no podrá exceder los 180 días corridos desde la

fecha de emisión. Dicho período podrá ser prorrogado por un plazo igual o menor, por única vez, debiendo ser comunicada la decisión mediante Hecho Relevante, por la Sociedad Gerente y con los fundamentos correspondientes.

- c. El incumplimiento de los plazos señalados, obliga a la Sociedad Gerente a convocar a una Asamblea Extraordinaria de cuotapartistas.
- d. Cuando se enajenaren activos computables, una vez que se hubiere cumplido con el porcentaje establecido por el artículo 10 del Decreto 382/2019, deberá realizarse en un plazo de 365 días corridos la reinversión de los fondos obtenidos por dicha enajenación en activos específicos.
- e. La Sociedad Gerente deberá informar de manera inmediata mediante Hecho Relevante el incumplimiento de alguno de los requisitos establecidos en el artículo 206 de la Ley 27.440 y sus normas reglamentarias, aplicándose, en el caso de que dicho incumplimiento trate sobre alguno de los requisitos enunciados en los tres primeros incisos del artículo 206 de la Ley N° 27.440, el plazo de subsanación de 180 días dispuesto en el segundo párrafo del artículo 12 del Decreto 382/2019, salvo lo dispuesto en f. a continuación.
- f. Los incumplimientos sobrevivientes al porcentaje mínimo de inversión, previsto en el artículo 10 del Decreto 382/2019, deberán ser comunicados mediante Hecho Relevante y subsanados en el plazo de 365 días corridos desde su configuración. En la misma comunicación, se deberán describir las causas del incumplimiento, junto con un plan y cronograma de adecuación que comprenda la afectación de los fondos disponibles al efectivo desarrollo de los proyectos de inversión planteados.
- g. De ser subsanado el incumplimiento, dicha circunstancia deberá ser informada mediante Hecho Relevante. Si los incumplimientos no fueron subsanados en los plazos indicados precedentemente, la Sociedad Gerente deberá comunicar dicha circunstancia como Hecho Relevante y proceder a la convocatoria de una Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas, a los fines de someter a su consideración la liquidación del Fondo o la continuación del mismo sin el régimen particular del art. 206 de la Ley 27.440 (y en este último caso, se deberán presentar los documentos adaptados a las nuevas circunstancias dentro de los treinta (30) días corridos de adoptada la decisión asamblearia).
- h. La CNV informará a la Administración Federal de Ingresos Públicos cualquier situación de incumplimiento de los requisitos previstos en la RG 882 cuando no fueran debidamente subsanados dentro de los plazos estipulados a tal efecto.
- i. La situación de cumplimiento o incumplimiento de los requisitos establecidos deberá hacerse constar en los estados contables anuales o trimestrales y, en su caso, en el informe trimestral del auditor técnico.



## II. CONSIDERACIONES DE RIESGO DE LA INVERSIÓN

*LA INVERSIÓN EN LAS CUOTAPARTES SE ENCUENTRA SUJETA A UNA SERIE DE RIESGOS PARTICULARES A SU NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS. EN PARTICULAR, EL VALOR DE LAS CUOTAPARTES VARÍA CON LOS CAMBIOS EN EL VALOR DE LAS INVERSIONES QUE REALIZARÁ EL FONDO. ENTRE OTRAS COSAS, LOS POSIBLES INVERSORES EN CUOTAPARTES DEBERÁN TOMAR EN CUENTA Y EVALUAR, A LA LUZ DE SUS PROPIAS CIRCUNSTANCIAS FINANCIERAS Y OBJETIVOS DE INVERSIÓN, LOS FACTORES DE RIESGO QUE SE ESPECIFICAN A CONTINUACIÓN. LOS RIESGOS QUE SE DESCRIBEN SON LOS CONOCIDOS POR LA SOCIEDAD GERENTE Y LA SOCIEDAD DEPOSITARIA Y AQUELLOS QUE ACTUALMENTE CREEN QUE PODRÍAN AFECTAR LA INVERSIÓN EN CUOTAPARTES Y LOS RESULTADOS ESPERADOS POR EL CUOTAPARTISTA DE MANERA CONSIDERABLE. DE TODAS FORMAS, LA INVERSIÓN EN LAS CUOTAPARTES TAMBIÉN PODRÍA VERSE AFECTADA POR RIESGOS ADICIONALES QUE ACTUALMENTE LA SOCIEDAD GERENTE Y LA SOCIEDAD DEPOSITARIA NO CONOCEN O NO CONSIDERAN SIGNIFICATIVOS. LA DESCRIPCIÓN DE LOS RIESGOS DE INVERSIÓN TIENE COMO OBJETIVO SEÑALAR SU EXISTENCIA PARA LOS POTENCIALES INVERSORES, SIN INCLUIR LAS MEDIDAS O MECANISMOS QUE LA SOCIEDAD GERENTE PODRÍA TENER QUE ADOPTAR EN CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES, NI SUPONE QUE LA VERIFICACIÓN DE LOS HECHOS INDICADOS IMPLIQUE EN TODOS LOS CASOS LA AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD POR PARTE DE LA SOCIEDAD GERENTE.*

**Riesgo País.** 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 y/o de los vehículos en los que ha invertido el Fondo, o inclusive del Fondo, y que, por ende, se reduzcan los rendimientos esperados del mismo.

**Riesgo inflacionario.** En general, los bienes inmobiliarios suelen responder mejor que otro tipo de activos el riesgo inflacionario. Si bien el modelo de inversión a ser implementado por el Fondo asume una inflación moderada, un proceso de deflación o de alta inflación podría impactar negativamente en la rentabilidad de los proyectos inmobiliarios del Fondo.

**Riesgo vinculado a la declaración de emergencia sanitaria.** Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró el brote del nuevo coronavirus COVID-19 como una pandemia.

Frente a una crisis sanitaria y social sin precedentes, el gobierno argentino se vio obligado a tomar medidas a fin de mitigar su propagación y su impacto en el sistema sanitario.

En dicho contexto, con fecha 19 de marzo de 2020, el Poder Ejecutivo Nacional dictó el Decreto N° 297/20 que dispuso el denominado aislamiento social preventivo y obligatorio que tenía vigencia inicialmente desde el 20 hasta el 31 de marzo de 2020 (ambos inclusive) en atención a la situación epidemiológica.

El aislamiento social preventivo y obligatorio (ASPO) fue prorrogado por los Decretos N° 325/2020, N° 355/2020, N° 408/2020, N° 459/2020, N° 493/2020, N° 520/2020, N° 576/2020, N° 605/2020, N° 641/2020, N° 677/2020, N° 714/2020, N° 754/20 y N° 792/20, habiéndose encontrado vigente hasta el 25 de octubre de 2020.

Asimismo, el gobierno adoptó algunas medidas de índole económica para mitigar los efectos adversos en la economía argentina que podría generar el “aislamiento social, preventivo y obligatorio”.

El Poder Ejecutivo Nacional, en virtud de que la situación epidemiológica no es homogénea dentro del territorio nacional y que administración de la pandemia debe contemplar el diferente impacto en la dinámica de transmisión del virus y la diversidad geográfica, socioeconómica y demográfica de cada jurisdicción del país, ha establecido el Distanciamiento Social, Preventivo y Obligatorio (DISPO), mediante los Decretos N° 875/2020, N° 956/2020, N° 1033/2020, N° 67/2021, N° 125/2021, N° 168/2021 N° 235/2021, N° 241/2021, N° 287/2021 y 334/2021 con vigencia hasta el 11 de junio de 2021.

Por otra parte, analistas, bancos de inversión, expertos internacionales, están proyectando una caída del producto bruto interno (PBI) a nivel mundial, en un escenario donde la pandemia COVID-19 sería controlada en algún momento del año 2021 (aunque no existe ninguna certeza al respecto). A nivel nacional, se estima que la economía argentina también sufriría una contracción aún mayor a la que se esperaba.

No se puede prever qué impacto tendrán las medidas adoptadas y las que pueda adoptar el gobierno nacional tanto en los aspectos sanitarios como en la economía nacional y, consecuentemente, en la actual coyuntura económica argentina. El plazo, la profundidad de la crisis sanitaria y social y los efectos económico-financieros, así como las

respuestas de los trabajadores y las empresas aún resultan inciertos. En el pasado reciente no hay antecedentes de crisis sanitarias con similares causas que puedan dar un entendimiento del comportamiento de la sociedad, de la economía, de los emprendimientos y de las estructuras financieras durante esos períodos. Asimismo, resulta difícil prever el impacto que el actual deterioro de las condiciones macroeconómicas tendría sobre la estructura del Fondo y sobre los Proyectos Inmobiliarios.

La pandemia y las medidas adoptadas para combatirla podrían tener un efecto contractivo 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, todo lo cual puede afectar de manera negativa los rendimientos del Fondo.

**Riesgo inherente a la evolución de las tasas de interés.** Un aumento considerable en las tasas de interés y/o una reducción significativa en la disponibilidad de crédito podría afectar de forma negativa la rentabilidad del Fondo, reduciendo el efecto positivo del apalancamiento, generando posibles incumplimientos de las obligaciones financieras asumidas, o afectando negativamente el valor de las inversiones del Fondo al momento de la desinversión.

**Disponibilidad de inversiones.** Una baja oferta de activos en los cuales el Fondo puede invertir podría eventualmente significar una reducción temporal en la rentabilidad del Fondo, ya que las inversiones serían reemplazadas temporalmente por otras alternativas financieras para cualquiera de los Activos Autorizados que podrían tener menores tasas de rentabilidad.

**Derechos que otorgan las Cuotapartes.** Los recursos generados por los activos subyacentes del Fondo constituyen la única fuente de pago para los Cuotapartistas. Por lo tanto, si las cobranzas e ingresos recibidos por los activos del Fondo no son suficientes para reembolsar las Cuotapartes, la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria no estarán obligados a utilizar recursos propios para cubrir las deficiencias que existan, y los Cuotapartistas no tendrán derecho alguno contra la Sociedad Gerente o la Sociedad Depositaria.

**Riesgo de imposibilidad de desarrollar un mercado de negociación activo para las Cuotapartes.** El Fondo es un fondo común de inversión cerrado y la liquidez de las Cuotapartes depende de la oferta y demanda de la negociación secundaria de las Cuotapartes. Las Cuotapartes son títulos nuevos para los que no existe un mercado de negociación activo. Si las Cuotapartes se negocian con posterioridad a su emisión inicial, podrán negociarse con descuento respecto de su precio de oferta inicial, dependiendo de las tasas de interés vigentes, el mercado de títulos similares y las condiciones económicas generales y el desempeño financiero del Fondo. No puede garantizarse el desarrollo de un mercado secundario para las Cuotapartes o, en caso de desarrollarse, que el mismo proveerá un nivel de liquidez satisfactorio, o con precios acordes a las expectativas de los Cuotapartistas.

**Riesgo de diversificación.** Una inversión en el Fondo asume el riesgo que, debido a que el patrimonio del mismo no estará invertido en distintas industrias, de presentarse factores que afecten al sector inmobiliario éstos pueden tener efectos negativos en más de una inversión simultáneamente. Por otro lado, el tamaño del Fondo puede significar que un proyecto tenga una participación importante en el total del valor mismo, por lo que una decisión de inversión que no genere los resultados esperados podría afectar la rentabilidad del Fondo. A su vez, teniendo en cuenta las pautas de diversificación previstas según el Plan de Inversión y la inexistencia de una cartera altamente diversificada de activos, la afectación individual de los activos inmobiliarios del Fondo podría generar una afectación significativa de la rentabilidad de los Cuotapartistas.

**Riesgos inherentes al negocio inmobiliario.** Una inversión en el Fondo asume los riesgos inherentes al negocio inmobiliario, por lo que la variación negativa de un factor inherente al sector inmobiliario podría afectar la rentabilidad esperada del Fondo. Estos riesgos suponen la exposición a problemas diversos que puedan surgir, referidos a aspectos legales, al saneamiento de propiedades, a la obtención de licencias y permisos de parte de autoridades locales, a la prestación de servicios públicos como agua y luz, a la relación con contratistas y proveedores, así como a la relación con los vecinos y sindicatos, a las huelgas, al proceso de construcción en general, incremento en los costos de desarrollo, errores de diseño, entre otros. Estos riesgos pueden afectar negativamente el costo, el cronograma de obras y la viabilidad de los proyectos y, como consecuencia de ello, afectar finalmente la rentabilidad de los activos del Fondo.

**Riesgo de no identificar y concretar buenas oportunidades de inversión.** Una inversión en el Fondo asume el riesgo que la Sociedad Gerente no sea capaz de identificar y concretar buenas oportunidades de inversión durante la vigencia del Fondo. Este riesgo podría ser acentuado por una creciente actividad de fondos de inversión en el

país que introduzca una mayor competencia en potenciales transacciones y, por ende, valorizaciones más altas y menor cantidad de buenas oportunidades de inversión.

**Riesgo de cobertura de las pólizas de seguro.** Existe el riesgo de que algunos siniestros o actos fortuitos no sean cubiertos por las pólizas contratadas, excedan los límites cubiertos por las mismas, o que las aseguradoras resulten insolventes o se opongan al pago de los montos asegurados al momento de presentarse algún siniestro, lo cual podría resultar en pérdidas para el Fondo. Asimismo, los riesgos descritos precedentemente podrían existir en el supuesto de falta de contratación de los seguros correspondientes por parte de los terceros que el Fondo contrate para llevar a cabo las actividades vinculadas a la inversión indirecta en inmuebles y/o Proyectos Inmobiliarios.

**Riesgos asociados con las adquisiciones de propiedades.** Existen riesgos relacionados con: a) menor rendimiento al esperado, ya sea por escenarios de volatilidad en el mercado inmobiliario y/o por cualquier otro motivo; b) variabilidad de los costos de reposicionamiento y/u otros mayores a los estimados, los que implicarían una merma en el rendimiento del Fondo.

**Riesgos asociados con créditos.** Existen riesgos relacionados con: a) menor rendimiento al esperado, ya sea por escenarios de mora, incobrabilidad, volatilidad en el mercado inmobiliario y/o por cualquier otro motivo; b) regulaciones de tasas y/o cualquier otro elemento vinculado a los créditos que eventualmente formen parte del Fondo que pudieran ser afectados por condiciones de mercado o regulación aplicable.

**Riesgo de obtención de permisos y licencias.** El desarrollo de los Proyectos Inmobiliarios del Fondo depende de manera sustancial de la correcta y exitosa obtención y mantenimiento de las licencias, permisos y aprobaciones por parte de las autoridades competentes. Atrasos, negativas, problemas en el diseño, y/u otras dificultades en los procedimientos para la obtención de los mismos pudieran resultar en la imposibilidad de desarrollar dichos proyectos conforme a lo estimado por el Fondo. En el caso de inversiones indirectas en Proyectos Inmobiliarios, la obtención y/o mantenimiento de permisos y licencias podría quedar en manos de los terceros con los que el Fondo contrate, haciendo que el éxito de la inversión dependa, en gran medida, del accionar de dicho tercero.

**Riesgo de vicios ocultos en bienes inmuebles.** Pueden surgir diversos problemas o vicios ocultos que no hayan sido identificados. Asimismo, el plazo para realizar una compra, o la insuficiencia de información disponible, pueden también afectar la posibilidad de realizar la investigación completa del inmueble correspondiente.

**Riesgo de ausencia de individualización de proyectos.** El Fondo carece de proyectos individualizados o preseleccionados y tampoco cuenta inicialmente con agentes contratados para la selección de los mismos. No se han individualizado los proyectos a ser desarrollados en el marco del Plan de Inversión del Fondo ni se ha determinado su ubicación geográfica precisa. Ello implicará que los interesados en participar en el Fondo no podrán analizar proyectos particulares previo a la suscripción de las Cuotapartes y no se encontrarán en la posibilidad de realizar una completa evaluación de los proyectos en los que invertirá el Fondo. Asimismo, sin perjuicio del deber de la Sociedad Gerente de actuar con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios, una inversión en el Fondo asume el riesgo de que la Sociedad Gerente no logre identificar y/o concretar proyectos de inversión durante la vigencia del Fondo. Este riesgo podría ser acentuado por (i) una creciente actividad de fondos de inversión en el país que introduzca una mayor competencia en potenciales transacciones y, por ende, valorizaciones más altas y/o menor cantidad de proyectos elegibles para el Fondo o (ii) por una merma en la actividad del sector inmobiliarios que implique la inexistencia de proyectos elegibles durante la vigencia del Fondo.

**Riesgo de ausencia de determinación de condiciones de elegibilidad.** El Fondo no cuenta con pautas de elegibilidad más allá de las previstas en la Sección 3 del Capítulo 4 del Reglamento de Gestión. Ello implicará que los interesados en participar en el Fondo no podrán analizar con precisión las potenciales características de los Proyectos Inmobiliarios en los que pudiera invertir el Fondo previo a la suscripción de las Cuotapartes.

**Riesgo de ausencia de pautas para el otorgamiento de créditos.** En lo relativo al otorgamiento de créditos con destino exclusivo a la terminación del Proyecto Inmobiliario y/o al otorgamiento de créditos hipotecarios, el Fondo no tiene previstas pautas mínimas de elegibilidad, ni indicadores financieros para su otorgamiento, como así tampoco política de análisis y selección de créditos, pautas de elegibilidad de los deudores o de determinación de los términos indicativos para su otorgamiento. Tampoco se encuentra previsto expresamente el procedimiento para el eventual recupero de los créditos. En consecuencia, los interesados en participar en el Fondo no tendrán la posibilidad de realizar una evaluación de las características de los créditos que pudieran otorgarse.

**Riesgo de ausencia de pautas específicas de términos y condiciones sobre los términos y condiciones para los contratos de locación.** El Fondo no tiene previstas pautas específicas de los términos y condiciones que regirían los contratos de locación que pudieran celebrarse como así tampoco una definición precisa de sus potenciales términos y condiciones. En consecuencia, los interesados en participar en el Fondo no tendrán la posibilidad de realizar una evaluación de las características de dichos contratos.

**Riesgo por inexistencia de flujo de fondos proyectado para el Fondo.** El Fondo no cuenta con flujos de fondos proyectados vinculados con las inversiones a realizar, toda vez que éstas no han sido resueltas a la fecha por la Sociedad Gerente. En consecuencia, los interesados en participar en el Fondo no se encontrarán en la posibilidad de realizar una evaluación del flujo de fondos antes de la suscripción de las Cuotapartes.

**Riesgo en la competencia actual y potencial.** Una mayor competencia a nivel sectorial podría resultar en la reducción de márgenes y/o en una disminución de la demanda por cada proyecto inmobiliario a ser desarrollado por el Fondo. No es posible garantizar que el nivel de competencia futuro se mantenga en torno al actual y, por lo tanto, dicho aumento en la competencia podría impactar de manera negativa en los rendimientos del Fondo respecto de las proyecciones.

**Riesgo de procesos y procedimientos legales.** En el curso normal de sus actividades, el Fondo podría verse involucrado de manera directa o indirecta en procesos judiciales o procedimientos administrativos relacionados con las inversiones que realice. El resultado de dichos procesos y procedimientos puede afectar negativamente al valor del Fondo o puede continuar sin resolución durante largos períodos de tiempo. La resolución de cualquier proceso o procedimiento puede requerir de la atención y gestión por periodos considerables de tiempo por parte de la Sociedad Gerente. Asimismo, las demandas pueden resultar en gastos extraordinarios y requerir recursos considerablemente altos del Fondo, así como resultar en el pago de multas, daños y perjuicios.

**Riesgo relacionado con la celebración de contratos de locación.** Sin perjuicio de que la Sociedad Gerente implementará procesos para la correcta selección, aprobación, monitoreo y cobranza de los contratos de locación que potencialmente celebre (cuyos términos y condiciones serán determinados de acuerdo con las condiciones comerciales al momento de su celebración) existe el riesgo de que no se puedan cobrar efectivamente las cantidades pactadas en los respectivos contratos. Adicionalmente, existe la posibilidad de que, en caso de realizar juicios de desalojo, las sentencias sean favorables para los locatarios resultando afectada la capacidad de cobro de las locaciones, o los procesos judiciales se prolonguen por cuestiones propias de las jurisdicciones en que tramiten, o por la presencia de normas de aplicación general que privilegien la situación de los locatarios.

**Riesgo de endeudamiento.** El Fondo permite endeudamiento. Dicho endeudamiento no podrá superar el patrimonio neto del Fondo, y el límite indicado se valorará exclusivamente en el momento de la realización de la operación de crédito, considerando el último estado contable disponible del Fondo. De acuerdo con sus objetivos de inversión, el Fondo –ya sea de forma directa o indirecta– podrá financiar y/o refinanciar la adquisición y/o desarrollo de los activos que formarán parte del Fondo, pudiendo incluso otorgar en garantía dichos activos y los flujos futuros que se vayan a obtener de los alquileres u otros contratos que se celebren respecto de tales activos. Se pueden dar circunstancias del negocio que generen incumplimientos técnicos o monetarios de dicho endeudamiento y que resulten en retenciones de flujo, intereses moratorios o punitivos, y la eventual pérdida de los bienes otorgados en garantía.

**Riesgo de inexistencia de crédito hipotecario.** Existe la posibilidad de que las ventas previstas en los desarrollos inmobiliarios del Fondo y el mercado inmobiliario en general se vean negativamente afectados debido a la baja o inexistente oferta de créditos hipotecarios ofrecidos en el mercado de crédito, u otras circunstancias negativas respecto de la demanda de viviendas.

**Riesgo contraparte operacional.** El Fondo realizará actividades que requieren políticas de selección de socios u otras contrapartes. Entre estas políticas que ejecutará la Sociedad Gerente, se incluye el análisis financiero y legal de sus eventuales socios, análisis de antecedentes, y la selección de empresas con amplia trayectoria para la prestación de servicios, entre otras, siempre actuando conforme estándares de responsabilidad profesional bajo la pauta del buen hombre de negocios. Sin embargo y sin perjuicio de la buena fe y diligencia que emplee la Sociedad Gerente, existe la posibilidad que se configuren faltas de idoneidad y/o de adecuado cumplimiento de las potenciales contrapartes del Fondo, en términos de capacidad y/o de integridad, y que éstas puedan no cumplir con las expectativas del Fondo o inclusive incumplir los compromisos adoptados con el Fondo, afectando la rentabilidad esperada del mismo. Asimismo, se destaca que los Proyectos Inmobiliarios podrán ser financiados por el Fondo hasta el 80% de su monto total, lo que conlleva riesgos derivados del financiamiento externo para el

20% restante y la consiguiente posibilidad de no terminación del Proyecto Inmobiliario derivada de tal situación.

**Riesgo de deudor o contraparte pagadora.** Existe la posibilidad que los eventuales deudores del Fondo no cumplan con el pago de sus obligaciones de acuerdo con lo estipulado en los contratos a ser suscriptos por la Sociedad Gerente en representación del Fondo. Se intentará incluir cláusulas que mitiguen el riesgo con el fin de proteger los intereses del Fondo. Asimismo, la Sociedad Gerente será la encargada de evaluar en detalle la calidad crediticia de las inversiones y de monitorear y administrar los riesgos potenciales, pero siempre existe un riesgo de incumplimiento por parte del tercero.

**Riesgo inherente a la inversión en sociedades u otras estructuras jurídicas.** De acuerdo con el Plan de Inversión, el Fondo procurará la adquisición de inmuebles de manera directa o mediante la inversión en sociedades u otras estructuras jurídicas (con las condiciones que establezcan las Normas). Sin perjuicio del deber de la Sociedad Gerente de actuar con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios, existe la posibilidad de que las inversiones en sociedades u otros vehículos puedan no resultar exitosas, afectando la rentabilidad esperada del Fondo.

**Riesgo de conflicto de interés.** Se considera conflicto de interés a aquellas situaciones o eventos en que los intereses, directos o indirectos, de la Sociedad Gerente, las personas relacionadas a la Sociedad Gerente, entre otros, se encuentran en oposición con los del Fondo al momento de realizar contrataciones principales o accesorias correspondientes al Fondo. La Sociedad Gerente podría no ser capaz de detectar o mitigar estos riesgos en cada momento, sin perjuicio de esto, deberá emplear la diligencia de buen hombre de negocio y todas las medidas razonables a los fines de evitar cualquier conflicto de interés, privilegiando en todo momento el interés colectivo del Fondo. No podrán adquirirse activos de titularidad de empresas vinculadas a la Sociedad Gerente ni un desarrollador vinculado a la Sociedad Gerente (entendiéndose por vinculación la pertenencia al mismo grupo económico).

**Riesgo de retornos esperados.** El Fondo realizará inversiones basándose en las proyecciones de tasas internas de retorno que realice la Sociedad Gerente. Estas proyecciones estarán basadas en proyecciones de ingresos y crecimiento futuro, proyecciones de niveles de endeudamiento y tasas de interés, estimaciones de costos, estimaciones del comportamiento del mercado correspondiente y estimaciones de valuaciones futuras, entre otras. El desempeño futuro de estas variables es incierto y pueden resultar en valores distintos a los considerados, por lo que el desempeño real de las inversiones del Fondo puede diferir sustancialmente de las proyecciones realizadas por la Sociedad Gerente. No puede asegurarse que la tasa interna de retorno alcanzada por el Fondo pueda igualar o exceder los retornos proyectados por la Sociedad Gerente e informados a los inversionistas.

**Riesgo de cambios en las normas impositivas nacionales y provinciales.** La rentabilidad del Fondo depende de las condiciones tributarias vigentes en la actualidad en Argentina. Una variación desfavorable en las condiciones tributarias, incluyendo gravámenes no previstos que se aplicaran a la adquisición o cobranza de los activos del Fondo, podría llegar a afectar la rentabilidad esperada del Fondo. Asimismo, el Fondo ejecutará una política de inversiones orientada a permitir la aplicación del régimen fiscal favorable previsto por el art. 206 de la Ley 27.440. El incumplimiento sobreviniente de los requisitos del artículo referido significará la consiguiente pérdida de los beneficios impositivos previstos por dicho régimen especial. Adicionalmente, cambios normativos, o pautas de interpretación de la autoridad competente no conocidas a la fecha, podrían impactar de manera negativa en los resultados esperados por los cuotapartistas.

**Riesgos relacionados con las limitaciones a las inversiones establecidas por el art. 206 de la Ley 27.440.** El tratamiento impositivo más beneficioso que establece el art. 206 de la Ley 27.440, implica sin embargo una limitación a las inversiones inmobiliarias elegibles, que deben enmarcarse en el caso de desarrollos inmobiliarios, en los vinculados con viviendas sociales destinadas a sectores de ingresos medios y bajos. Ello implica la pérdida de la chance de realizar inversiones en proyectos con otras características que podrían generar retornos mayores para el Fondo. Asimismo, en el caso en que el Fondo celebre contratos con personas humanas adquirentes o locatarios de viviendas, existe el riesgo de que situaciones de emergencia (generales, o particulares de ciertos sectores de la población) sean objeto de normativas particulares que modifiquen las pautas convenidas, o suspendan su ejercicio de manera temporal, todo lo cual puede resultar en una menor rentabilidad para el Fondo, y en consecuencia, impactar de manera negativa los resultados esperados por los cuotapartistas.

**Riesgos relacionados con el incumplimiento del art. 206 y sus normas reglamentarias.** El cumplimiento del art. 206 de la ley 27.440 -descrito en el Capítulo I del Prospecto- puede verse afectados por diversas circunstancias (por ejemplo, la ausencia de los proyectos o activos específicos previstos, o la falta de condiciones adecuadas de

seguridad jurídica y grado de ejecución de los proyectos inmobiliarios que se analicen por la Sociedad Gerente). Cualquiera fuera la razón, si no se cumplen las condiciones del régimen particular señalado, la situación tributaria de los cuotapartistas se modificaría de manera adversa, considerando la pérdida de los beneficios correspondientes, descriptos en el Capítulo X del Prospecto.

**Riesgos relacionados con el incumplimiento de los requisitos para que las Cuotapartes sean consideradas valores negociables sociales.** Las Cuotapartes han sido calificadas como valores negociables sociales según figura en la Sección IX del Prospecto. En caso de que no fuera posible el cumplimiento de las obligaciones asumidas por la Sociedad Gerente para que las Cuotapartes mantenga la calificación como valores negociables sociales, la misma deberá, dentro de los sesenta (60) días hábiles de producido el incumplimiento, convocar a una Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas para tratar dicho incumplimiento y el ajuste del Reglamento y el Prospecto. El incumplimiento mencionado podría derivar en el cese del listado y negociación en el Panel de Bonos SVS de Bolsas y Mercados Argentinos S.A.

**Riesgo de contratación PyME.** El Fondo realizará actividades y contratará con pequeñas y medianas empresas. La Sociedad Gerente evaluará antecedentes, y realizará la selección de empresas con amplia trayectoria para la prestación de servicios, entre otras, siempre actuando conforme estándares de responsabilidad profesional bajo la pauta del buen hombre de negocios. Sin embargo y sin perjuicio de la buena fe y diligencia que emplee la Sociedad Gerente, existe la posibilidad que se configuren situaciones de incumplimiento por parte de las PyMEs (derivados de la situación macroeconómica y/o propias de las empresas u otros) de las expectativas del Fondo o inclusive incumplir los compromisos adoptados con el Fondo, afectando la rentabilidad esperada del mismo.

### III. RESUMEN DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL FONDO

|   |  |
|---|--|
| <b>Denominación del Fondo</b>   | Pellegrini I Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario, o indistintamente, Pellegrini I FCICI.   |
| <b>Monto Mínimo y Máximo de Emisión</b>   | El Monto Mínimo de Emisión de las Cuotapartes será de \$2.000.000.000 (Pesos dos mil millones).<br>El Monto Máximo de Emisión de las Cuotapartes será \$ 10.000.000.000 (Pesos diez mil millones).<br>El monto definitivo de la emisión será determinado con anterioridad a la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión de las Cuotapartes e informado al finalizar el Período de Licitación mediante el Aviso de Resultado de la Colocación. |
| <b>Monto Mínimo y Máximo de Emisión del Primer Tramo</b>                              | Mínimo de \$ 2.000.000.000 (Pesos dos mil millones) y valor nominal conjunto máximo de \$ 10.000.000.000 (Pesos diez mil millones).  |
| <b>Moneda del Fondo</b>   | Es el Peso de la República Argentina o la moneda de curso legal que en el futuro lo reemplace.   |
| <b>Moneda de Suscripción e Integración</b>  | Es la Moneda del Fondo.  |
| <b>Monto Mínimo de Suscripción</b>  | \$ 1.000.000 (Pesos un millón) y múltiplos de \$ 1 (Pesos uno) por encima de dicho monto.  |
| <b>Moneda de Pago</b>   | Los pagos a los Cuotapartistas se realizarán en la Moneda del Fondo.   |
| <b>Sociedad Gerente</b>   | Pellegrini S.A. Gerente de Fondos Comunes de Inversión   |
| <b>Sociedad Depositaria, Organizador de la Emisión y Organizador de la Colocación</b> | Banco de Valores S.A.  |
| <b>Agente Colocador Principal</b>   | Banco de Valores S.A.  |
| <b>Agente Depositario Central de Valores Negociables</b>                              | Caja de Valores S.A.   |
| <b>Auditores del Fondo</b>  | KPMG Argentina.  |
| <b>Asesores Impositivos del Fondo</b>   | KPMG Argentina.  |
| <b>Asesores Legales de la Sociedad Gerente y del Fondo</b>                            | Paolantonio & Legón Abogados.  |
| <b>Revisor Externo</b>  | Fix Scr.   |

|  |  |
|--|--|
| <b>Relaciones económicas y Jurídicas entre los órganos del Fondo y los participantes</b> | <p>No existen entre la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria otras relaciones económicas o jurídicas, que las provenientes de la creación y funcionamiento del Fondo.</p>   |
| <b>Objeto Especial de Inversión. Activos Específicos</b>                                 | <p>Conforme el art. 10 del Decreto 382/2019, al menos el 75% de las inversiones del Fondo deben estar integradas por Activos Específicos (conforme el art. 206 de la Ley 27.440 y sus normas reglamentarias – Ver Capítulo I del Prospecto). Los Activos Específicos deberán estar situados, constituidos, emitidos y/o radicados en la Argentina. Se consideran en particular Activos Específicos (siempre en el marco general establecido por el art. 206 de la Ley 27.440): (i) Derechos reales sobre inmuebles; (ii) Derechos personales relacionados con inmuebles, que sirvan de título para la adquisición de derechos reales, o que permitan el aprovechamiento económico de un inmueble; (iii) Participación como fiduciante, beneficiario y/o fideicomisario en fideicomisos inmobiliarios con o sin oferta pública. (iv) Acciones de sociedades anónimas, valores fiduciarios, obligaciones negociables, valores de corto plazo y/o cualquier otro título valor (incluyendo valores negociables garantizados por créditos hipotecarios), sin oferta pública (excepto para los valores negociables garantizados por créditos hipotecarios), destinado a financiar la actividad de adquisición, administración y enajenación de Proyectos Inmobiliarios; (v) Derechos de crédito relacionados con la adquisición, el financiamiento o la enajenación total o parcial de inmuebles.</p> <p>En los supuestos de inversión indirecta (incluyendo, de modo enunciativo, lo previsto en (iv) precedente), la misma se realizará, conforme lo exijan las Normas, mediante un vehículo exclusivo o bien con instrumentos que cuenten con garantías reales y/o mecanismos de control sobre la afectación exclusiva de los fondos al proyecto elegible. En cuanto resulte pertinente, las inversiones en créditos requerirán el cumplimiento del régimen informativo establecido por las Normas.</p> <p>A los efectos de la realización de las inversiones en Activos Específicos y la ejecución del Plan de Inversión, el Fondo (mediante la actuación de la Sociedad Gerente y/o la Sociedad Depositaria, según corresponda), tendrá plena capacidad para celebrar cualquier acto jurídico que sea necesario o conveniente para la ejecución del Plan de Inversión y la adquisición o gestión de los Proyectos Inmobiliarios, sin más limitaciones que las que se sigan de disposiciones legales de aplicación general, el Prospecto o el Reglamento. Lo indicado incluye: (i) adquirir y enajenar derechos reales sobre bienes inmuebles propios y/o de terceros; (ii) celebrar contratos de locación, usufructo o leasing; (iii) adquirir bienes inmuebles en subastas judiciales; (iv) afectar bienes inmuebles a reformas, subdivisión y/o construcciones nuevas; (v) celebrar todos los contratos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios sobre bienes inmuebles propios y/o de terceros, incluyendo, entre otros, a empresas constructoras, desarrolladores, o intermediarios en la comercialización; (vi) adquirir y enajenar acciones de sociedades anónimas sin oferta pública; (vii) actuar en fideicomisos ordinarios o financieros sin oferta pública como beneficiario, fiduciante, o fideicomisario; (viii) pedir tasaciones. Los actos jurídicos pertinentes a lo indicado serán realizados por la Sociedad Gerente, de acuerdo con la normativa vigente, sin perjuicio de los casos que se requiera el asentimiento expreso de la Sociedad Depositaria, para los casos que importen actos de adquisición, disposición y/o constitución de gravámenes sobre los Activos Específicos.</p> <p>No podrán adquirirse activos de titularidad de empresas vinculadas a la Sociedad Gerente ni un desarrollador vinculado a la Sociedad Gerente (entendiéndose por vinculación la pertenencia al mismo grupo económico).</p> |
| <b>Inversiones Transitorias</b>  | <p>El Fondo podrá realizar Inversiones Transitorias durante el Período de Formación de Activos Específicos y en todo momento fuera de dicho período <b>siempre que se cumpla con la especificidad del objeto de inversión del Fondo</b>. Se consideran Inversiones Transitorias: (i) cédulas y letras hipotecarias que no califiquen como Activos Específicos; (ii) obligaciones negociables; (iii) valores representativos de deuda de fideicomisos financieros; (iv) valores de corto plazo</p>  |



|   |   |
|---|---|
|   | <p>y pagarés emitidos de acuerdo con las Normas; (v) títulos de deuda pública nacional, provincial y municipal, letras del tesoro, y títulos emitidos por otros entes u organismos, descentralizados o autárquicos (incluyendo instrumentos emitidos por el BCRA), pertenecientes al sector público, cumpliendo en su caso con las reglamentaciones pertinentes; (vi) cuentas a la vista (distintas de la Sociedad Depositaria); (vii) cheques de pago diferido, letras de cambio y facturas de crédito electrónica negociables en Mercados Autorizados; (viii) depósitos a plazo fijo en entidades financieras autorizadas por el BCRA (distintas de la Sociedad Depositaria); (ix) inversiones a plazo emitidas por entidades financieras autorizadas por el BCRA (distintas de la Sociedad Depositaria) en virtud de la Comunicación “A” 2482, sus modificatorias o normas que la complementen o reemplacen; y (x) operaciones activas de pase o cauciones admitiéndose la tenencia transitoria de los valores negociables afectados a estas operaciones, y operaciones de préstamo de valores negociables, como prestamistas o colocadores, sobre los valores negociables que compongan la cartera del Fondo y que cuenten con oferta pública autorizada y negociación en la República Argentina. Será responsabilidad de la Sociedad Gerente que la determinación de la elección de Inversiones Transitorias durante el Período de Formación de Activos Específicos corresponda a activos cuyas características de liquidez permitan su enajenación antes o simultáneamente con la finalización de dicho período. Las Inversiones Transitorias serán realizadas de tal manera de que no resulten in-consistentes con los objetivos de sustentabilidad del Fondo.</p> |
| <b>Disponibilidades</b>   | <p>La totalidad de las disponibilidades que no sean necesarias para la ejecución del Plan de Inversión podrá mantenerse como disponibilidades en cuentas corrientes bancarias abiertas en entidades financieras supervisadas por el BCRA (distintas de la Sociedad Depositaria), tanto en Dólares Estadounidenses como en Pesos de la República Argentina, o en cuotapartes de fondos comunes de inversión encuadrados en el art. 4 inciso b) de la Sección II, del Capítulo II del Título V de las Normas, siempre que no sean administrados por la Sociedad Gerente. El mantenimiento de disponibilidades en moneda extranjera se hará con fines transaccionales, y vinculados con la adquisición o enajenación de Activos Específicos. En cualquier momento de la vigencia del Fondo en caso de que la Sociedad Gerente así lo decida en miras de la protección de los intereses de los Cuotapartistas, ante un contexto adverso en el mercado financiero o situación económica potencialmente negativa para los intereses del Fondo, será aplicable lo dispuesto en la oración precedente. En la Sociedad Depositaria podrán mantenerse saldos necesarios para fines transaccionales, conforme lo autorizan las Normas. Si las Normas establecieran en el futuro limitaciones a las disponibilidades, se aplicarán al Fondo sin necesidad de modificación del Reglamento.</p>   |
| <b>Cuotapartistas</b>   | <p>Son los titulares de las Cuotapartes, sea por su adquisición originaria o posterior, a título singular o universal.</p>  |
| <b>Procedimiento de Colocación</b>                                  | <p>La colocación de las Cuotapartes será realizada por oferta pública mediante subasta o licitación pública, conforme lo establecido en las Normas. Para más información se sugiere la lectura de la Sección VII “PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN DE LAS CUOTAPARTES” del Prospecto.</p>  |
| <b>Tipos de Cuotapartes, Participación y Condiciones de Emisión</b> | <p>El Fondo emitirá una única clase de Cuotapartes de Copropiedad, las que otorgan un derecho a una participación proporcional a su valor nominal integrado sobre el patrimonio neto del Fondo. Las Cuotapartes otorgarán derecho a un (1) voto por Cuotaparte, con igual derecho de voto, y tendrán los siguientes derechos económicos: (i) podrán percibir utilidades líquidas y realizadas en los casos que lo determine la Sociedad Gerente, lo autoricen las Normas y dicha distribución no afecte el encuadramiento del Fondo en el art. 206 de la Ley 27.440; y (ii) su participación en la liquidación del Fondo.</p>   |

|   |   |
|---|---|
| <b>Clases e Integración de Cuotapartes</b>                            | El Fondo emitirá una única clase de cuotas. La Sociedad Gerente podrá disponer la emisión de Cuotapartes dentro del límite máximo de emisión determinado en el Prospecto. Para mayor información respecto de la suscripción e integración de las Cuotapartes se recomienda la lectura de la Sección VII “PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN DE CUOTAPARTES” y el Reglamento.   |
| <b>Precio de Suscripción</b>  | Las Cuotapartes serán emitidas a su valor nominal.  |
| <b>Denominación mínima y unidad mínima de negociación</b>             | \$ 1 (Pesos uno).   |
| <b>Período de Colocación</b>  | Significa el período que comprende la fecha de inicio y de finalización del período de difusión (el “Período de Difusión”) que será de al menos un (1) día hábil y el período de licitación que será de al menos un (1) día hábil (el “Período de Licitación”).   |
| <b>Fecha de Liquidación, Integración y Emisión de las Cuotapartes</b> | Dentro de las setenta y dos (72) horas hábiles de finalizado el Período de Licitación.  |
| <b>Forma de Emisión de las Cuotapartes</b>                            | Las Cuotapartes serán representadas mediante certificados globales, y se emitirán según las condiciones de emisión y suscripción determinadas en el Prospecto y en lo pertinente, en el aviso de suscripción. Su registro será llevado por el Agente Depositario Central de Valores Negociables. En ocasión de la emisión de nuevos tramos, se reemplazarán los certificados globales.  |
| <b>Valor de las Cuotapartes</b>                                       | Por tratarse de un fondo común de inversión cerrado, el valor de mercado de las Cuotapartes depende de la oferta y demanda de la negociación secundaria de las Cuotapartes en los mercados autorizados por la CNV.  |
| <b>Listado y Negociación</b>  | Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (“ByMA”) en su Panel de Bonos SVS y/o negociación en cualquier mercado autorizado por la CNV de la República Argentina.   |
| <b>Plan de Inversión y Pautas de Elegibilidad</b>                     | <p>El Fondo tendrá como objetivo principal la inversión en los Activos Específicos, teniendo en consideración los siguientes parámetros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Las inversiones estarán siempre limitadas por las pautas determinadas por el art. 206 de la Ley 27.440 y sus normas reglamentarias. Se remite al Capítulo I del Prospecto para la descripción de la normativa aplicable. Todas las pautas de elegibilidad que se mencionan a continuación tienen implícita la necesidad del cumplimiento de la normativa especial indicada.</b></li> <li>• Los Proyectos Inmobiliarios se ubicarán en áreas urbanas o semiurbanas, en cualquier lugar dentro de la República Argentina.</li> <li>• Los Proyectos Inmobiliarios deberán contar con una tipología correspondiente a la siguiente descripción: Conjuntos que podrán o no estar divididos en secciones de diferentes alturas. Podrán o no tener volumetría escalonada. Podrán contar con sectores comunes. Se podrán tener diferentes tipologías de plantas con diferentes características.</li> <li>• Los Proyectos Inmobiliarios vinculados a vivienda estarán dirigidos a sectores de ingresos bajos o medios, en el marco de lo establecido por el art. 206 de la Ley 27.440 y sus normas reglamentarias.</li> </ul> |

|  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Los Proyectos Inmobiliarios podrán ser financiados por el Fondo hasta el ochenta por ciento (80%) del monto total del Proyecto Inmobiliario. Sólo se participará en Proyectos Inmobiliarios que, al momento de la primera inversión del Fondo, tengan un avance de al menos el veinte por ciento (20%). Al analizar la inversión en los Proyectos Inmobiliarios, la Sociedad Gerente considerará, en su caso, las posibilidades de financiamiento adicional a las inversiones del Fondo, de modo de reducir el riesgo de no terminación del Proyecto Inmobiliario -sin perjuicio de la posibilidad de endeudamiento autorizada por el Reglamento-, o la previsión de salvaguardas contractuales en beneficio del Fondo en la documentación de las inversiones (por ejemplo, derechos de información, pagos contra avances de obra, o rescisión anticipada).</li> <li>• La participación en los Proyectos Inmobiliarios podrá realizarse mediante la adquisición de manera directa de inmuebles, o mediante la inversión en sociedades u otras estructuras jurídicas en los términos que autoricen las Normas y en tanto resulten compatibles con lo previsto por el art. 206 de la Ley 27.440, con destino a su futura enajenación, o su alquiler y posterior enajenación. En los supuestos de inversión indirecta, la misma se realizará, conforme lo exigen las Normas, mediante un vehículo exclusivo o bien con instrumentos que cuenten con garantías reales y/o mecanismos de control sobre la afectación exclusiva de los fondos al proyecto elegible.</li> <li>• Asimismo, las inversiones del Fondo en los Proyectos Inmobiliarios podrán efectuarse mediante el otorgamiento de créditos con destino exclusivo a la terminación del Proyecto Inmobiliario, con la existencia de garantías reales y siempre que resulten compatibles con lo previsto por el art. 206 de la Ley 27.440. En este caso, se deberá contar con garantías reales y/o mecanismos de control sobre la afectación exclusiva de los fondos al proyecto elegible.</li> <li>• Las inversiones del Fondo en los Proyectos Inmobiliarios se realizarán previo estudio de los títulos de propiedad correspondientes y se requerirán informes de dominio, de inhabilitación de bienes, para la determinación de deudas de cualquier tipo, conforme las prácticas de mercado, en todos los casos con la opinión previa del Comité de Inversiones.</li> <li>• Adicionalmente, se realizará una auditoría (due diligence) en caso de adquisición de acciones en sociedades anónimas o participaciones en fideicomisos, conforme las prácticas de mercado y se considerará la opinión del Comité de Inversiones.</li> <li>• En el caso de que el Activo Específico sean créditos hipotecarios, se cumplirá también con lo indicado en la Sección 3.6. del Capítulo 4 del Reglamento de Gestión, incluyendo la obligatoriedad de contar con garantías reales y/o mecanismos de control sobre la afectación exclusiva de los fondos al proyecto elegible.</li> <li>• La inversión en valores negociables cuyo pago esté garantizado por créditos hipotecarios sólo podrá realizarse respecto de valores negociables con autorización vigente de oferta pública y negociación autorizada en Mercados Autorizados.</li> <li>• El Plan de Inversión se ejecutará de manera continuada durante la vigencia del Fondo, pudiendo realizarse adquisiciones y enajenaciones de Activos Específicos. Sin perjuicio de lo indicado, la Sociedad Gerente orientará las decisiones de inversión y desinversión considerando la cercanía de la finalización del plazo de vigencia del Fondo, y la necesidad de la liquidación de los Activos Específicos a efectos de realizar los pagos correspondientes a</li> </ul> |
|--|---|

|   |   |
|---|---|
|   | <p>los Cuotapartistas en oportunidad de la liquidación del Fondo, siempre en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 206 de la ley 27.440 y sus normas reglamentarias. Las decisiones de desinversión indicadas no configuran el supuesto de liquidación anticipada previsto en la Sección 2 del Capítulo 11 del Reglamento de Gestión. Sin perjuicio de lo mencionado, deberá tenerse en cuenta lo establecido en el Capítulo 5, Sección 4.4 del Reglamento de Gestión, en especial el plazo de reinversión allí establecido.</p>   |
| <p><b>Pautas de Diversificación</b></p>   | <p><b>Las inversiones estarán siempre limitadas por las pautas determinadas por el art. 206 de la Ley 27.440 y sus normas reglamentarias. Se remite a la Sección I del Prospecto para la descripción de la normativa aplicable. Las pautas de diversificación que se mencionan a continuación tienen implícita la necesidad del cumplimiento de la normativa especial indicada.</b></p> <p>Por Proyecto Inmobiliario: 50% (cincuenta por ciento) del patrimonio neto del Fondo.</p> <p>Por deudor en el caso de créditos hipotecarios: 20% (veinte por ciento) del patrimonio neto del Fondo.</p> <p>Por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de los Proyectos Inmobiliarios deberán estar ubicados en centros urbanos de más de 500.000 habitantes.</p> <p>Las limitaciones indicadas no aplicarán en el caso de inversiones en valores negociables con autorización vigente de oferta pública y negociación autorizada en Mercados Autorizados.</p> <p>En el supuesto de inversión en instrumentos sin oferta pública, la Sociedad Gerente controlará el cumplimiento de las pautas de diversificación precedentes, como así también la determinación de la garantía real y/o mecanismos de control sobre la afectación exclusiva de los fondos al proyecto.</p>  |
| <p><b>Plazo de duración del Fondo</b></p> | <p>El Fondo tiene un plazo de duración de diez (10) años contados desde la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión. El plazo podrá prorrogarse por decisión de la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas, según lo previsto en el Reglamento.</p>  |
| <p><b>Liquidación del Fondo</b></p>       | <p>La liquidación del Fondo se llevará a cabo según lo previsto en el Capítulo 11 del Reglamento y lo que dispongan las Normas, destacando los siguientes aspectos:</p> <p>Para la realización de las Inversiones Transitorias el plazo no deberá exceder el período máximo de trescientos sesenta y cinco (365) días corridos desde (i) el inicio del procedimiento de liquidación, en el supuesto de liquidación por vencimiento del plazo del Fondo –y cualquier ampliación deberá ser aprobada y publicada por la Sociedad Gerente en la AIF, con la pertinente justificación–; (ii) la resolución de la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas, en el supuesto de liquidación anticipada del Fondo –y cualquier ampliación deberá ser aprobada por la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas y publicada por la Sociedad Gerente en la AIF, con la pertinente justificación–; o (iii) la resolución aprobatoria de la CNV, en el supuesto de la liquidación decidida por la CNV en los casos previstos por la Ley FCI –y cualquier ampliación deberá ser aprobada por la CNV y publicada por la Sociedad Gerente en la AIF–.</p> <p>Para la realización de los Activos Específicos la Sociedad Gerente procurará que el plazo de realización no exceda el período máximo de trescientos sesenta y cinco (365) días corridos desde: (i) el inicio del procedimiento de liquidación, en el supuesto de liquidación por vencimiento del plazo del Fondo –y cualquier ampliación deberá ser aprobada y publicada por la Sociedad Gerente en la AIF, con la pertinente justificación–; (ii) la resolución de la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas, en el supuesto de liquidación anticipada del Fondo –y cualquier ampliación deberá ser aprobada por la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas y publicada por la Sociedad Gerente en la AIF, con la pertinente justificación–; o (iii) la resolución aprobatoria de la CNV, en el supuesto de la liquidación decidida por la CNV en los casos previstos por la Ley FCI –y cualquier ampliación deberá ser aprobada por la CNV y publicada por la Sociedad Gerente en la AIF–. Sin perjuicio de lo indicado y del deber de la Sociedad Gerente de efectuar la</p> |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>liquidación en el menor tiempo posible, en el caso de que fuera necesario realizar acciones judiciales o extrajudiciales de cobro de los Activos Autorizados, el plazo máximo será el que requieran dichas acciones.</p> <p>El producido de los activos realizados deberá ser depositado en una cuenta remunerada (si esta modalidad estuviera autorizada por el BCRA, o en su defecto, en cuenta corriente bancaria ordinaria) en entidades autorizadas, distintas de la Sociedad Depositaria</p>  |
| <b>Calificación de Riesgo</b>  | Las Cuotapartes han sido calificadas mediante informe preliminar del 2 de junio de 2021 como FI2(arg) por Fix Scr. Para mayor información, incluyendo la descripción de la calificación otorgada, véase la sección “ <i>Calificación de Riesgo</i> ” en el Prospecto.  |
| <b>Cuotapartes como Valores Negociables Sociales</b>   | Las Cuotapartes, como Valores Negociables Sociales, Verdes y Sustentables, han obtenido la calificación como BSC2(arg), emitida el 2 de junio por Fix Scr.   |
| <b>Normativa aplicable para la suscripción e integración de las cuotas partes con fondos provenientes del exterior</b> | Para un detalle de la totalidad de la normativa cambiaria, en especial las Comunicaciones “A” 6770, “A” 6776 y “A” 6780 emitidas por el BCRA, sus normas complementarias y modificatorias, y de mercado de capitales vigente al día de la fecha, se sugiere a los inversores consultar las mismas, a cuyo efecto los interesados podrán consultar el sitio web del Ministerio de Economía ( <a href="https://www.argentina.gob.ar/economia">https://www.argentina.gob.ar/economia</a> ) o el del BCRA ( <a href="http://www.bcra.gov.ar">http://www.bcra.gov.ar</a> ), según corresponda.  |
| <b>Normas de Prevención del Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo</b>                                   | Se encuentran vigentes en materia de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, diversas y numerosas normas de cumplimiento obligatorio. Sin limitación, la ley 25.246 y sus modificatorias, incluyendo las leyes 26.268, 26.683 y 27.446; los decretos 290/07 y 918/12; y las Resoluciones 29/2013, 3/2014, 92/2016, 4/2017, 30-E/2017, 21/2018, 134/2018 y 156/2018 de la Unidad de Información Financiera, y el Título XI de las Normas de la CNV (N.T. 2013 y modificatorias – las “Normas de la CNV”–). Todas las normas correspondientes a la Unidad de Información Financiera pueden ser consultadas en <a href="http://www.argentina.gob.ar/uif">www.argentina.gob.ar/uif</a> . |
| <b>Normativa sobre transparencia del mercado de capitales</b>  | La Ley 26.733 introdujo modificaciones en el Código Penal Argentino, con el propósito de penar conductas, entre otras, vinculadas a la transparencia del mercado de capitales. Se la puede consultar en <a href="http://www.infoleg.com.ar">www.infoleg.com.ar</a> . Dicha normativa legal se encuentra reglamentada en el Título XII de las Normas de la CNV, que se puede consultar en <a href="http://www.argentina.gob.ar/cnv">www.argentina.gob.ar/cnv</a> .  |
| <b>Reglamento de Gestión</b>   | El Reglamento que se anexa al Prospecto es el documento contractual esencial para la regulación de los derechos y obligaciones de los Cuotapartistas, y debe ser leído junto con el Prospecto.   |

## IV. INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD GERENTE Y LA SOCIEDAD DEPOSITARIA.

*LA INFORMACIÓN SIGUIENTE SE INCORPORA EN CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES. SIN PERJUICIO DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE LES SON PROPIAS, NI LA SOCIEDAD GERENTE NI LA SOCIEDAD DEPOSITARIA GARANTIZAN EL RENDIMIENTO DE LAS CUOTAPARTES. LAS CUOTAPARTES NO TIENEN OTRO RESPALDO QUE EL PATRIMONIO DEL FONDO, Y LA RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS AUTORIZADOS.*

### Información de la Sociedad Gerente y Sociedad Depositaria

|  | Sociedad Gerente   | Sociedad Depositaria   |
|--|--|--|
| <b>Denominación</b>  | Pellegrini S.A. Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.  | Banco de Valores S.A.  |
| <b>Datos de Contacto</b>                                       | <p>Domicilio: Av. Corrientes 345, Ciudad Autónoma de Buenos Aires – República Argentina</p> <p>Teléfono/Fax: (54 11) 6009-4500</p> <p>Correo electrónico: fcici@pellegrinifci.com.ar</p> <p>Sitio web: <a href="http://www.pellegrinifci.com.ar">www.pellegrinifci.com.ar</a></p>  | <p>Domicilio: Sarmiento 310, Ciudad Autónoma de Buenos Aires – República Argentina</p> <p>Teléfono: (54 11) 4323-6900</p> <p>Fax: (54 11) 4323-6918</p> <p>Correo electrónico: info@banval.sba.com.ar</p> <p>Sitio web: <a href="http://www.bancodevalores.com">www.bancodevalores.com</a></p>   |
| <b>Datos Registrales</b>                                       | <p>CUIT N°30-67880623-0</p> <p>IGJ: inscripto bajo el N° 11.450, del libro 115, Tomo A de sociedades anónimas, en fecha 8 de noviembre de 1994.</p> <p>CNV: registrado como sociedad gerente bajo el N° 17.</p>  | <p>CUIT N° 30-57612427-5</p> <p>IGJ: inscripto bajo N° 4834, del libro 88, Tomo A de sociedades anónimas, en fecha 18 de diciembre de 1978.</p> <p>CNV: registrado como Sociedad Depositaria FCI bajo el N° 6.</p> <p>BCRA: registrado como banco comercial por el Banco Central de la República Argentina el 6 de octubre de 1978, mediante Resolución N° 368/78.</p> |
| <b>Actuación en otros Fondos Comunes de Inversión Vigentes</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pellegrini Renta Fija FCI</li> <li>• Pellegrini Renta Fija Ahorro FCI</li> <li>• Pellegrini Renta Fija Plus FCI</li> <li>• Pellegrini Renta Fija Pública FCI</li> <li>• Pellegrini Renta Pesos FCI</li> <li>• Pellegrini Integral FCI</li> <li>• Pellegrini Desarrollo Argentino Fondo Común de Inversión Abierto para Proyectos Productivos de Economías Regionales e Infraestructura</li> <li>• Pellegrini Empresas Argentinas FCI Abierto PYMES</li> <li>• Pellegrini Acciones FCI</li> <li>• Pellegrini Agro FCI</li> </ul> | <p>La Sociedad Depositaria actúa como sociedad depositaria de productos de inversión colectiva FCI en numerosos fondos comunes de inversión, según el detalle que se puede encontrar en la Autopista de Información Financiera de la CNV (<a href="http://www.cnv.gov.ar">www.cnv.gov.ar</a>).</p>   |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pellegrini Crecimiento FCI</li> <li>• Pellegrini Renta Dólares FCI</li> <li>• Pellegrini Renta Publica Federal FCI</li> <li>• Pellegrini Renta FCI</li> <li>• Pellegrini Protección FCI</li> </ul> |  |
|--|---|--|

### **Información institucional de la Sociedad Gerente**

Pellegrini S.A. Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. fue creada en 1994 e inició sus actividades en 1996 ofreciendo una amplia gama de fondos comunes de inversión de renta fija, renta variable y mixta cubriendo distintas sectores y activos locales. La Sociedad Gerente es una empresa con amplia experiencia y elevada calidad crediticia. Su principal accionista es el Banco de la Nación Argentina (99,103% del paquete accionario), calificado por FIX (afiliada de Fitch Ratings) en AA(arg) Perspectiva Negativa y A1+(arg) para el endeudamiento de largo plazo y corto plazo, respectivamente.

### **Información institucional de la Sociedad Depositaria**

Banco de Valores S.A. (el “Banco de Valores”) nació en el año 1978, para desarrollar las actividades de banco comercial y aquellas que son propias de la banca de inversión.

El Mercado de Valores de Buenos Aires S.A. (“MERVAL”), su fundador, diseñó el actual perfil que lo caracteriza dentro del sistema bancario, constituyéndolo en la entidad financiera más identificada con el mercado de capitales en la Argentina. Tal condición mantiene plena vigencia ante la reciente creación de ByMA, mercado continuador del MERVAL, como fruto de la escisión de éste en dos empresas, la citada ByMA en asociación con la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y el Grupo Financiero Valores S.A., quien pasa a ser el accionista mayoritario, poseedor del 99,99% de las acciones de Banco de Valores.

Banco de Valores ha sido fundado y dirigido por hombres de larga y reconocida trayectoria en la actividad bursátil. Cuenta con la estrecha colaboración que ByMA, Bolsa de Comercio de Buenos Aires y Caja de Valores S. A. le brindan en forma constante. Expresa la vasta experiencia que sus integrantes aportan en lo atinente a la distribución y comercialización bursátil de títulos valores.

Banco de Valores es la principal sociedad depositaria de Argentina, actuando como sociedad depositaria en 241 fondos comunes de inversión que totalizan aproximadamente \$ 533 mil millones al 30 de abril de 2021. Se encuentra registrada como Sociedad Depositaria bajo el N° 6 de la CNV.

Adicionalmente, Banco de Valores ha participado como sociedad depositaria en gran parte de los fondos comunes de inversión cerrados creados en Argentina, entre los que se puede mencionar a: Estancias del Pilar FCCI Inmobiliaria, Agrarius I y II FCIC Agrícolas, Boca Juniors Fondo Común Cerrado, Latin American Fund Fondo Común Cerrado de Inversiones.

Durante el año 2017, Banco de Valores ratificó su liderazgo como organizador y sociedad depositaria con el lanzamiento de cinco (5) fondos comunes de inversión cerrados en el marco del sinceramiento fiscal, por un monto superior a los U\$S 260 millones en marzo del 2017: Allaria CasasArg, Consultatio Inmobiliario, Allaria Argencons Distrito Quartier Puerto Retiro, First Renta Agro FCIC y SBS Infraestructura y Desarrollo Productivo.

La actividad con fondos comunes de inversión cerrados se mantuvo hasta la fecha, habiendo Banco de Valores participado como organizador y sociedad depositaria en los siguientes fondos comunes de inversión cerrados:

GNNW SBS FCIC Ganadero W86, SBS Renta Fija I FCIC, Allaria Residencial I FCIC y Megainver Estrategia Agro I FCIC.

Adicionalmente, Banco de Valores es un activo participante en el mercado de capitales argentino como fiduciario, organizador y colocador de Fideicomisos Financieros. Al 30 de abril de 2021 lleva organizados y colocados por oferta pública 1415 fideicomisos financieros por \$ 199.927 millones, lo que lo ubica como el principal fiduciario financiero de la Argentina.

Para más información sobre los fondos comunes de inversión abiertos y cerrados en los que Banco de Valores actúa como sociedad depositaria, remitimos al sitio web de la CNV ([www.argentina.gob.ar/cnv](http://www.argentina.gob.ar/cnv)).

### **Políticas ambientales y/o del medio ambiente.**

Consciente, en sintonía con enunciados de la C.E.P.A.L., de que una conducta social responsable contribuye al establecimiento de bases sólidas para mejorar la convivencia social y, por ende, a la mayor gobernabilidad, estabilidad, crecimiento económico y desarrollo sustentable; el directorio del Banco de Valores ha incluido enunciados al respecto en el Código de Gobierno Societario, con el objetivo de establecer internamente estos principios y orientar en la organización una concepción de responsabilidad empresarial en lo ético, financiero, social y ambiental.

Si bien a la fecha no se ha considerado indispensable la integración de una política específica del tema ambiental (en función, fundamentalmente, del objeto y alcance del negocio, la ubicación geográfica de las instalaciones y la magnitud del impacto directo en el medio ambiente), sí se han incorporado como prácticas de uso, por iniciativa y bajo gestión e implementación del Departamento de Recursos Humanos, la participación en programas comunitarios de reciclado de plásticos y pilas, el aprovechamiento de recursos energéticos, la utilización racional del papel y la participación del personal en jornadas y seminarios relevantes en la materia tales como la del reciclado de basura, acompañando los esfuerzos que, al respecto, vienen realizando la comunidad y gobierno de la ciudad; asimismo, consciente de la responsabilidad que tiene con la comunidad en su conjunto, Banco de Valores colabora, tanto de manera directa como a través de la Mutual de su personal, en diferentes proyectos de ayuda a organizaciones no gubernamentales y comunidades del interior del país.

### **Datos sobre estados contables y nómina de los órganos de administración y fiscalización de la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria**

Respecto de los estados contables y la nómina actualizada de los integrantes de los órganos de administración y fiscalización de la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria, dicha información se encuentra disponible en el sitio web de la CNV ([www.argentina.gob.ar/cnv](http://www.argentina.gob.ar/cnv)), accediendo a la sección “Registros Públicos – Agente de Productos de Inversión Colectiva” e ingresando en el Buscador de Agentes la denominación de la Sociedad Gerente y/o de la Sociedad Depositaria.

Los estados contables y la nómina actualizada de los integrantes de los órganos de administración y fiscalización de la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria se encuentran disponibles en el sitio web de la CNV ([www.argentina.gob.ar/cnv](http://www.argentina.gob.ar/cnv)), siguiendo la siguiente ruta de acceso: [https://www.cnv.gov.ar / Registros Públicos / Agentes de Productos de Inversión Colectiva](https://www.cnv.gov.ar/RegistrosP%C3%BAblicos/AgentesdeProductosdeInversi%C3%B3nColectiva) e ingresando en el Buscador de Agentes la denominación de la Sociedad Gerente y/o de la Sociedad Depositaria.



## V. DESCRIPCIÓN DEL FONDO Y DE SUS ACTIVIDADES

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

### **Plan de Inversión y Pautas de Elegibilidad**

La Sociedad Gerente invertirá en Activos Específicos considerando las siguientes pautas de elegibilidad y de inversión. **Las inversiones estarán siempre limitadas por las pautas determinadas por el art. 206 de la Ley 27.440 y sus normas reglamentarias. Se remite al Capítulo I del Prospecto para la descripción de la normativa aplicable. Todas las pautas que se mencionan a continuación tienen implícita la necesidad del cumplimiento de la normativa especial indicada. El Fondo tendrá como objetivo principal la inversión en Activos Específicos, teniendo en consideración los siguientes parámetros:**

1. Los Proyectos Inmobiliarios se ubicarán en áreas urbanas o semiurbanas, en cualquier lugar dentro de la República Argentina.
2. Los Proyectos Inmobiliarios deberán contar con una tipología correspondiente a la siguiente descripción: Conjuntos que podrán o no estar divididos en secciones de diferentes alturas. Podrán o no tener volumetría escalonada. Podrán contar con sectores comunes. Se podrán tener diferentes tipologías de plantas con diferentes características.
3. Los Proyectos Inmobiliarios vinculados a vivienda estarán dirigidos a sectores de ingresos bajos o medios, en el marco de lo establecido por el art. 206 de la Ley 27.440 y sus normas reglamentarias.
4. Los Proyectos Inmobiliarios podrán ser financiados por el Fondo hasta el ochenta por ciento (80%) del monto total del Proyecto Inmobiliario. Sólo se participará en Proyectos Inmobiliarios que, al momento de la primera inversión del Fondo, tengan un avance de al menos el veinte por ciento (20%). Al analizar la inversión en los Proyectos Inmobiliarios, la Sociedad Gerente considerará, en su caso, las posibilidades de financiamiento adicional a las inversiones del Fondo, de modo de reducir el riesgo de no terminación del Proyecto Inmobiliario -sin perjuicio de la posibilidad de endeudamiento autorizada por el Reglamento-, o la previsión de salvaguardas contractuales en beneficio del Fondo en la documentación de las inversiones (por ejemplo, derechos de información, pagos contra avances de obra, o rescisión anticipada).
5. La participación en los Proyectos Inmobiliarios podrá realizarse mediante la adquisición de manera directa de inmuebles, o mediante la inversión en sociedades u otras estructuras jurídicas en los términos que autoricen las Normas y en tanto resulten compatibles con lo previsto por el art. 206 de la Ley 27.440, con destino a su futura enajenación, o su alquiler y posterior enajenación. En los supuestos de inversión indirecta, la misma se realizará, conforme lo exigen las Normas, mediante un vehículo exclusivo o bien con instrumentos que cuenten con garantías reales y/o mecanismos de control sobre la afectación exclusiva de los fondos al proyecto elegible.
6. Asimismo, las inversiones del Fondo en los Proyectos Inmobiliarios podrán efectuarse mediante el otorgamiento de créditos con destino exclusivo a la terminación del Proyecto Inmobiliario, con la existencia de garantías reales y siempre que resulten compatibles con lo previsto por el art. 206 de la Ley 27.440. Estas inversiones deberán contar con garantías reales y/o mecanismos de control sobre la afectación exclusiva de los fondos al proyecto elegible.
7. Las inversiones del Fondo en los Proyectos Inmobiliarios se realizarán previo estudio de los títulos de propiedad correspondientes y se requerirán informes de dominio, de inhabilitación de bienes, para la determinación de deudas de cualquier tipo, conforme las prácticas de mercado, en todos los casos con la opinión previa del Comité de Inversiones.
8. Adicionalmente, se realizará una auditoría (*due diligence*) en caso de adquisición de acciones en sociedades anónimas o participaciones en fideicomisos, conforme las prácticas de mercado y se considerará la opinión del Comité de Inversiones.

9. En el caso de que el Activo Específico sean créditos hipotecarios, se cumplirá también con lo indicado en la Sección 6 precedente, incluyendo la obligatoriedad de contar con garantías reales y/o mecanismos de control sobre la afectación exclusiva de los fondos al proyecto elegible.
10. La inversión en valores negociables cuyo pago esté garantizado por créditos hipotecarios sólo podrá realizarse respecto de valores negociables con autorización vigente de oferta pública y negociación autorizada en Mercados Autorizados.

El Plan de Inversión se ejecutará de manera continuada durante la vigencia del Fondo, pudiendo realizarse adquisiciones y enajenaciones de Activos Específicos. Sin perjuicio de lo indicado, la Sociedad Gerente orientará las decisiones de inversión y desinversión considerando la cercanía de la finalización del plazo de vigencia del Fondo, y la necesidad de la liquidación de los Activos Específicos a efectos de realizar los pagos correspondientes a los Cuotapartistas en oportunidad de la liquidación del Fondo, siempre en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 206 de la ley 27.440 y sus normas reglamentarias que establecen mínimos de inversión. Las decisiones de desinversión indicadas no configuran el supuesto de liquidación anticipada previsto en la Sección 2 del Capítulo 11 del Reglamento de Gestión. Sin perjuicio de lo mencionado, deberá tenerse en cuenta lo establecido en el Capítulo 5, Sección 4.4. del Reglamento, en especial el plazo de reinversión allí establecido.

### **Pautas de Diversificación**

Por Proyecto Inmobiliario: 50% (cincuenta por ciento) del patrimonio neto del Fondo.  
Por deudor en el caso de créditos hipotecarios: 20% (veinte por ciento) del patrimonio neto del Fondo.  
Por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de los Proyectos Inmobiliarios deberán estar ubicados en centros urbanos de más de 500.000 habitantes.

Las limitaciones indicadas no aplicarán en el caso de inversiones en valores negociables con autorización vigente de oferta pública y negociación autorizada en Mercados Autorizados.

En el supuesto de inversión en instrumentos sin oferta pública, la Sociedad Gerente controlará el cumplimiento de las pautas de diversificación precedentes, como así también la determinación de la garantía real y/o mecanismos de control sobre la afectación exclusiva de los fondos al proyecto.

### **Las Cuotapartes como Valores Negociables Sociales**

Destino de los fondos: los fondos obtenidos de la colocación de las Cuotapartes serán destinadas, en los términos del Capítulo 4, a la inversión para el desarrollo de vivienda asequible. Los ingresos no destinados a Activos Específicos serán invertidos de tal manera que no resulten inconsistentes con los objetivos de sustentabilidad del Fondo. En el caso que por razones de fuerza mayor no se pudiera realizar la inversión destinada al desarrollo de vivienda asequible en las mismas categorías que describen los lineamientos y guías de CNV y BYMA, la Sociedad Gerente compromete sus mejores esfuerzos para realizar inversiones que persigan el mismo beneficio social.

Reporte de uso de fondos y beneficios sociales: La Sociedad Gerente deberá elaborar y remitir anualmente junto a los estados contables del Fondo, un informe (el “Reporte de Uso de Fondos y Beneficios Sociales”), que contenga: (i) breve descripción de las inversiones del Fondo, incluyendo montos desembolsados, incluyendo (cuando sea posible) el porcentaje asignado a diferentes sectores elegibles y tipos de proyectos, y a la financiación y refinanciación; (iii) impacto esperado de las inversiones; (iv) indicadores de desempeño cualitativos y, cuando sea factible, medidas cuantitativas de desempeño del impacto de proyectos, que incluyan la cantidad de viviendas comprendidas, y; (v) metodología y los supuestos subyacentes utilizados para preparar los indicadores de rendimiento y métricas.

Incumplimiento: en caso de que no fuera posible el cumplimiento de las obligaciones asumidas por la Sociedad Gerente, la misma deberá, dentro de los sesenta (60) días hábiles de producido el incumplimiento, convocar a una Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas para tratar dicho incumplimiento.

### **Beneficios sociales estimados**

Los beneficios sociales redundarán principalmente en una mayor oferta de viviendas para las poblaciones de ingresos medios y bajos. El Fondo tiene su objeto específico a fin de concretar proyectos existentes que permitan el acceso a la vivienda de los sectores socioeconómicos antes mencionados.

Adicionalmente, la inversión que realizará el Fondo tendrá un impacto muy importante en la generación de empleo, más allá de no formar expresamente parte del objeto del fondo. La inversión en los proyectos inmobiliarios de estas características y el impulso que genera la actividad de la construcción, tendrán un impulso y beneficio concreto en la actividad económica.

### **Conflictos de intereses con desarrolladores**

Queda establecido que no podrán adquirirse activos de titularidad de empresas vinculadas a la Sociedad Gerente o la Sociedad Depositaria ni un desarrollador vinculado a la Sociedad Gerente o la Sociedad Depositaria (entendiéndose por vinculación la pertenencia al mismo grupo económico).

En caso de que se adquieran activos cuya titularidad sea del desarrollador contratado para dicho proyecto, siendo el desarrollador un tercero no vinculado a la Sociedad Gerente y Sociedad Depositaria, la decisión de incorporar los activos será tomada por la Sociedad Gerente con la opinión del Comité de Inversiones (y si el desarrollador fuere parte del Comité de Inversiones, deberá abstenerse de votar en este supuesto). La decisión se basará en la información elaborada a tal fin y sustentada con al menos dos tasaciones, las que deberán ser realizadas por profesionales independientes reconocidos en el sector inmobiliario designados por la Sociedad Gerente.

### **Financiamiento directo e indirecto al sector PyME**

La actividad inmobiliaria tiene un visible impacto sobre la cadena de valor de la construcción que es integrada por pequeñas y medianas empresas (“PyMEs”). El Fondo contratará PyMEs para el cumplimiento del Plan de Inversión, lo cual dichas empresas deberán acreditar mediante la presentación del certificado que acredite dicha condición emanado por autoridad gubernamental competente. Adicionalmente, la inversión en Activos Específicos con la participación de una PyMEs, será informado mediante Hecho Relevante.

## VI. ACTIVOS 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 el Reglamento.*

### **Objetivos de Inversión**

El Fondo tiene como objeto especial la inversión en activos de naturaleza inmobiliaria (Activos Específicos) previstos en el art. 206 de la Ley 27.440 y sus normas reglamentarias: (i) proyectos Inmobiliarios de desarrollo de viviendas sociales y para sectores de ingresos medios y bajos; (ii) créditos hipotecarios; y/o (iii) valores negociables cuyo pago esté garantizado por créditos hipotecarios.

Los Proyectos Inmobiliarios se definirán por la Sociedad Gerente (con la participación previa del Comité de Inversión) en el futuro en el marco del Plan de Inversión. El objetivo de la administración del Fondo será obtener la apreciación del valor del patrimonio del Fondo, principalmente mediante la inversión en Activos Específicos y su posterior administración y/o enajenación, o en su caso, la renta derivada de los Activos Específicos. Conforme el art. 10 del Decreto 382/2019, al menos el 75% de las inversiones del Fondo deben estar integradas por Activos Específicos (según la enumeración del art. 206 de la Ley 27.440 y sus normas reglamentarias – Ver Capítulo I del Prospecto).

### **Activos Autorizados**

#### **Activos Específicos**

Conforme el art. 10 del Decreto 382/2019, al menos el 75% de las inversiones del Fondo deben estar integradas por Activos Específicos (según la enumeración del art. 206 de la Ley 27.440 y sus normas reglamentarias – Ver Capítulo I del Prospecto). Los Activos Específicos deberán estar situados, constituidos, emitidos y/o radicados en la Argentina. Se consideran en particular Activos Específicos:

1. Derechos reales sobre inmuebles.
2. Derechos personales relacionados con inmuebles, que sirvan de título para la adquisición de derechos reales, o que permitan el aprovechamiento económico de un inmueble.
3. Participación como fiduciante, beneficiario y/o fideicomisario en fideicomisos inmobiliarios con o sin oferta pública.
4. Acciones de sociedades anónimas, valores fiduciarios, obligaciones negociables, valores de corto plazo y/o cualquier otro título valor (incluyendo valores negociables garantizados por créditos hipotecarios), sin oferta pública (excepto para los valores negociables garantizados por créditos hipotecarios), destinado a financiar la actividad de adquisición, administración y enajenación de Proyectos Inmobiliarios.
5. Derechos de crédito relacionados con la adquisición, el financiamiento o la enajenación total o parcial de inmuebles.

En los supuestos de inversión indirecta (incluyendo, de modo enunciativo, lo previsto en 4. precedente), la misma se realizará mediante un vehículo exclusivo o bien con instrumentos que cuenten con garantías reales y/o mecanismos de control sobre la afectación exclusiva de los fondos al proyecto elegible.

En cuanto resulte pertinente, las inversiones en créditos requerirán el cumplimiento del régimen informativo establecido por las Normas.

A los efectos de la realización de las inversiones en Activos Específicos y la ejecución del Plan de Inversión, el Fondo (mediante la actuación de la Sociedad Gerente y/o la Sociedad Depositaria, según corresponda), tendrá plena capacidad para celebrar cualquier acto jurídico que sea necesario o conveniente para la ejecución del Plan de Inversión y la adquisición o gestión de los Proyectos Inmobiliarios, sin más limitaciones que las que se sigan de disposiciones legales de aplicación general, el Prospecto o el Reglamento. Lo indicado incluye: (i) adquirir y enajenar derechos reales sobre bienes inmuebles propios y/o de terceros; (ii) celebrar contratos de locación,

usufructo o leasing; (iii) adquirir bienes inmuebles en subastas judiciales; (iv) afectar bienes inmuebles a reformas, subdivisión y/o construcciones nuevas; (v) celebrar todos los contratos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios sobre bienes inmuebles propios y/o de terceros, incluyendo, entre otros, a empresas constructoras, desarrolladores, o intermediarios en la comercialización; (vi) adquirir y enajenar acciones de sociedades anónimas sin oferta pública; (vii) actuar en fideicomisos ordinarios o financieros sin oferta pública como beneficiario, fiduciante, o fideicomisario; (viii) pedir tasaciones. Los actos jurídicos pertinentes a lo indicado serán realizados por la Sociedad Gerente, de acuerdo con la normativa vigente, sin perjuicio de los casos que se requiera el asentimiento expreso de la Sociedad Depositaria, para los casos que importen actos de adquisición, disposición y/o constitución de gravámenes sobre los Activos Específicos.

No podrán adquirirse activos de titularidad de empresas vinculadas a la Sociedad Gerente, la Sociedad Depositaria ni un desarrollador vinculado a la Sociedad Gerente o la Sociedad Depositaria (entendiéndose por vinculación la pertenencia al mismo grupo económico).

### **Operaciones con Derivados**

El Fondo podrá realizar operaciones con instrumentos financieros derivados con finalidad de cobertura hasta el límite que permitan las Normas, debiendo la Sociedad Gerente disponer de los medios y experiencia necesarios para llevar a cabo esas operaciones.

### **Posibilidad de Endeudamiento**

La Sociedad Gerente podrá contraer deuda en representación del Fondo en operaciones vinculadas con la ejecución del Plan de Inversión, las que podrán garantizarse con garantías reales, fiduciarias o personales, según lo resuelva la Sociedad Gerente. Las condiciones contractuales de la asistencia crediticia, y de toda otra documentación por la cual pudieran generarse obligaciones con cargo al patrimonio del Fondo, deberán indicar claramente que la financiación no tiene ninguna garantía ajena al patrimonio del Fondo, no pudiendo el acreedor en ningún caso reclamar saldos insolutos contra los Cuotapartistas, la Sociedad Gerente o la Sociedad Depositaria. El endeudamiento no podrá superar el 100% (cien por ciento) del patrimonio neto del Fondo, considerando el último estado contable al momento de celebrarse la operación de crédito.

### **Período de formación de Activos Específicos. Cronograma de inversiones**

La RG 882, como norma reglamentaria en el ámbito de la competencia de la CNV del art. 206 de la Ley 27.440, establece las pautas que debe cumplir el Fondo para su inclusión en el régimen particular señalado.

En lo que ahora interesa, y sin perjuicio de la descripción adicional que se incorpora en el Capítulo I del Prospecto, donde se remite, la Sociedad Gerente adecuará la ejecución del Plan de Inversión a las previsiones de las Normas, que establecen lo siguiente:

- a. Cuando el objeto de inversión corresponda a desarrollos inmobiliarios para viviendas sociales y sectores de ingresos medios y bajos, se deberá dar inicio de ejecución a las inversiones correspondientes al objeto específico en un plazo que no podrá superar los 365 días corridos desde la fecha de emisión de las Cuotapartes. Se entenderá por inicio de ejecución a todo acto que implique la aplicación de al menos un 25% de los fondos resultantes de la colocación en, sin que la enumeración resulte taxativa, algunas de las siguientes acciones: adquisición de terrenos y/o de inmuebles, inicio de trámites administrativos de permisos de obra, compra de materiales, inicio de desarrollo del proyecto. El plazo máximo para la adecuación de las inversiones, de acuerdo con el porcentaje mínimo de inversión indicado en el segundo párrafo del artículo 10 del Decreto 382/2019, no podrá exceder la mitad del plazo de duración del Fondo (con lo cual el plazo máximo resulta en este caso 5 años).
- b. Cuando el objeto de inversión corresponda los demás destinos autorizados (créditos hipotecarios y/o valores hipotecarios), la integración total de las inversiones, conforme el porcentaje mínimo previsto en el artículo 10 del Decreto 382/2019, no podrá exceder los 180 días corridos desde la

fecha de emisión. Dicho período podrá ser prorrogado por un plazo igual o menor, por única vez, debiendo ser comunicada la decisión mediante Hecho Relevante, por la Sociedad Gerente y con los fundamentos correspondientes.

- c. Cuando se enajenaren activos computables, una vez que se hubiere cumplido con el porcentaje establecido por el artículo 10 del Decreto 382/2019, deberá realizarse en un plazo de 365 días corridos la reinversión de los fondos obtenidos por dicha enajenación en activos específicos.
- d. Los incumplimientos sobrevivientes al porcentaje mínimo de inversión, previsto en el artículo 10 del Decreto 382/2019, deberán ser comunicados mediante Hecho Relevante y subsanados en el plazo de 365 días corridos desde su configuración. En la misma comunicación, se deberán describir las causas del incumplimiento, junto con un plan y cronograma de adecuación que comprenda la afectación de los fondos disponibles al efectivo desarrollo de los proyectos de inversión planteado.
- e. De ser subsanado el incumplimiento, dicha circunstancia deberá ser informada mediante Hecho Relevante. Si los incumplimientos no fueron subsanados en los plazos indicados precedentemente, la Sociedad Gerente deberá comunicar dicha circunstancia como Hecho Relevante y proceder a la convocatoria de la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas, a los fines de someter a su consideración la liquidación del Fondo o la continuación del mismo sin el régimen particular del art. 206 de la Ley 27.440 (y en este último caso, se deberán presentar los documentos adaptados a las nuevas circunstancias dentro de los 30 días corridos de la decisión asamblearia).

La Sociedad Gerente prevé una ejecución escalonada del Plan de Inversión, de forma tal de completar la totalidad de las inversiones requeridas hacia el final del quinto año de vigencia del Fondo. En particular, se prevé cumplir anualmente con el siguiente porcentaje: primer año 25%; segundo año 25%; tercer año 25%; cuarto año 15% y quinto año 10%.

#### **Valuación de los Activos Autorizados y los Estados Contables**

La Sociedad Gerente elaborará la valuación de los Activos Autorizados y los estados financieros del Fondo aplicando las normas contables emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) y aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.), con excepción de las normas contenidas en la Resolución Técnica N° 26 “Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad”.

#### **Inversiones Transitorias**

El Fondo podrá realizar Inversiones Transitorias durante el Período de Formación de Activos Específicos y **en todo momento fuera de dicho período siempre que se cumpla con la especificidad del objeto de inversión del Fondo**. Se consideran Inversiones Transitorias: (i) cédulas y letras hipotecarias que no califiquen como Activos Específicos; (ii) obligaciones negociables; (iii) valores representativos de deuda de fideicomisos financieros; (iv) valores de corto plazo y pagarés emitidos de acuerdo con las Normas; (v) títulos de deuda pública nacional, provincial y municipal, letras del tesoro, y títulos emitidos por otros entes u organismos, descentralizados o autárquicos (incluyendo instrumentos emitidos por el BCRA), pertenecientes al sector público, cumpliendo en su caso con las reglamentaciones pertinentes; (vi) cuentas a la vista (distintas de la Sociedad Depositaria); (vii) cheques de pago diferido, letras de cambio y facturas de crédito electrónica negociables en Mercados Autorizados; (viii) depósitos a plazo fijo en entidades financieras autorizadas por el BCRA (distintas de la Sociedad Depositaria); (ix) inversiones a plazo emitidas por entidades financieras autorizadas por el BCRA (distintas de la Sociedad Depositaria) en virtud de la Comunicación “A” 2482, sus modificatorias o normas que la complementen o reemplacen; y (x) operaciones activas de pase o cauciones admitiéndose la tenencia transitoria de los valores negociables afectados a estas operaciones, y operaciones de préstamo de valores negociables, como presta-mistas o colocadores, sobre los valores negociables que compongan la cartera del Fondo y que cuenten con oferta pública

autorizada y negociación en la República Argentina. Será responsabilidad de la Sociedad Gerente que la determinación de la elección de Inversiones Transitorias durante el Período de Formación de Activos Específicos corresponda a activos cuyas características de liquidez permitan su enajenación antes o simultáneamente con la finalización de dicho período. Las Inversiones Transitorias serán realizadas de tal manera de que no resulten inconsistentes con los objetivos de sustentabilidad del Fondo.

### **Disponibilidades**

La totalidad de las disponibilidades que no sean necesarias para la ejecución del Plan de Inversión podrá mantenerse como disponibilidades en cuentas corrientes bancarias abiertas en entidades financieras supervisadas por el BCRA (distintas de la Sociedad Depositaria), tanto en Dólares Estadounidenses como en Pesos de la República Argentina, o en cuotapartes de fondos comunes de inversión encuadrados en el art. 4 inciso b) de la Sección II, del Capítulo II del Título V de las Normas, siempre que no sean administrados por la Sociedad Gerente. El mantenimiento de disponibilidades en moneda extranjera se hará con fines transaccionales, y vinculados con la adquisición o enajenación de Activos Específicos. En cualquier momento de la vigencia del Fondo en caso de que la Sociedad Gerente así lo decida en miras de la protección de los intereses de los Cuotapartistas, ante un contexto adverso en el mercado financiero o situación económica potencialmente negativa para los intereses del Fondo, será aplicable lo dispuesto en la oración precedente. En la Sociedad Depositaria podrán mantenerse saldos necesarios para fines transaccionales, conforme lo autorizan las Normas, y cumpliendo con las previsiones correspondientes. Si las Normas establecieran en el futuro limitaciones a las disponibilidades, se aplicarán al Fondo sin necesidad de modificación del Reglamento.

## **VII. PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN DE LAS CUOTAPARTES**

*La colocación de las Cuotapartes será realizada por oferta pública mediante subasta o licitación pública, conforme lo establecido en la LMC y en las Normas de la CNV en el art. 8, inciso a.12.3) y concordantes del Capítulo IV, Título VI y el Título XII. Las cuestiones específicas de la colocación se detallan a continuación.*

### **Agentes Colocadores**

Banco de Valores S.A. será el Organizador de la Colocación y Agente Colocador Principal de las Cuotapartes y Nación Bursátil S.A., Allaria Ledesma & Cía. S.A., SBS Trading S.A., Balanz Capital Valores S.A.U. y Zofingen Securities S.A., serán Agentes Colocadores. Las Cuotapartes serán colocadas mediante subasta abierta a través del Sistema de Colocaciones Primarias de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (“BYMA PRIMARIAS”). Las Cuotapartes se listarán y negociarán en el ByMA en su Panel de Bonos SVS y/o en cualquier mercado autorizado por la CNV. Los demás agentes de liquidación y compensación o agentes de negociación autorizados por la CNV que sean miembros de los mercados autorizados por la CNV podrán intervenir también en la colocación de las Cuotapartes (estos agentes colocadores, junto con el Agente Colocador Principal y los Agentes Colocadores, los “Colocadores”). La comisión de colocación será de hasta el 1% (uno por ciento) para el Agente Colocador Principal y los Agentes Colocadores al cual se le agregará el IVA de ser aplicable, calculado sobre los montos suscriptos e integrados, y se detraerá directamente del producido de la colocación, sobre lo adjudicado y efectivamente integrado para las Cuotapartes. La comisión de organización de la colocación será de hasta el 1% (uno por ciento) más IVA de ser aplicable, para el Organizador de la Colocación. La comisión de organización de la emisión será de hasta el 1% (uno por ciento) para el Organizador de la Emisión, al cual se le agregará el IVA de ser aplicable, calculado sobre los montos suscriptos e integrados, y se detraerá directamente del producido de la colocación, para las Cuotapartes.

### **Cuotapartistas**

Los interesados en ser Cuotapartistas deberán cursar la correspondiente solicitud de suscripción de Cuotapartes (la “Solicitud de Suscripción”) durante el Período de Licitación (tal como se lo define mas abajo).

### **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, al Reglamento, y a las normas que regulan los fondos comunes de inversión en la República Argentina (entre ellas, la LFCI, las Normas de la CNV, y las que en el futuro las modifiquen o reemplacen).

### **Procedimiento de suscripción de Cuotapartes**

Los interesados cursarán sus Solicitudes de Suscripción las que contendrán su voluntad irrevocable de suscribir e integrar las Cuotapartes y las condiciones de la suscripción. La integración de las Cuotapartes deberá realizarse dentro del plazo máximo de setenta y dos (72) horas hábiles de finalizado el Período de Licitación en la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión, la cual será informada en el Aviso de Suscripción. Los Cuotapartistas deberán integrar la totalidad del monto suscripto en la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión.

### **Creación del Fondo**

La creación del Fondo y, en consecuencia, la emisión de las Cuotapartes queda sujeta al cumplimiento de la totalidad de las siguientes condiciones: (i) la suscripción e integración, en la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión de \$ 2.000.000.000 (pesos dos mil millones); (ii) la vigencia de la autorización de oferta pública por parte de la CNV; (iii) la vigencia de la autorización de negociación para las Cuotapartes por parte de un Mercado Autorizado; y (iv) el cumplimiento de los requisitos de dispersión establecidos en el artículo 206 de la Ley 27.440 (mínimo de 20 cuotapartistas y que ningún cuotapartista tenga una participación mayor al veinticinco por ciento - 25%- del Fondo, esto es, de las Cuotapartes emitidas).



## **Difusión de los instrumentos informativos del Fondo**

Se admitirá la difusión de los instrumentos informativos del Fondo, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo IX del Título II de las Normas de la CNV, una vez presentada la solicitud de autorización de oferta pública de las Cuotapartes.

## **Colocación de Cuotapartes**

La oferta de las Cuotapartes se dirige únicamente a los inversores calificados indicados en el Prospecto (los “Inversores Calificados”) definidos en la Sección I Capítulo VI Título II de las Normas de la CNV. No sólo los suscriptores iniciales de las Cuotapartes deberán encontrarse dentro de la categoría de Inversor Calificado al momento de su suscripción inicial, sino que dichas cualidades deberán también ser reunidas por los sucesivos titulares de dichos valores durante toda la vigencia de los mismos. Los intermediarios autorizados a intervenir en la oferta pública de valores negociables que actúen como tales en las respectivas operaciones de compraventa, deberán verificar que la parte compradora reúna los requisitos de Inversor Calificado.

Las Cuotapartes serán colocadas por los Colocadores. Con anterioridad al otorgamiento de la autorización de oferta pública, los Colocadores podrán distribuir entre los potenciales Inversores Calificados el prospecto preliminar en los términos de las Normas de la CNV y otras normas aplicables. Asimismo, los Colocadores podrán celebrar reuniones informativas acerca de la emisión cumpliendo con los requisitos establecidos en las Normas de la CNV. El Organizador de la Colocación será el encargado de generar en BYMA PRIMARIAS el pliego de licitación de la colocación primaria de las Cuotapartes.

La Sociedad Gerente ha suscripto un contrato de colocación con el Agente Colocador Principal para que actúe como colocador principal de las Cuotapartes (el “Contrato de Colocación”). El Contrato de Colocación establece disposiciones sobre la forma de colocación de las Cuotapartes.

El precio de suscripción al que los Colocadores deberán colocar las Cuotapartes será el valor nominal de las Cuotapartes (el “Precio de Suscripción”).

Con posterioridad a la obtención de la autorización de oferta pública por la CNV, se remitirá a la CNV y posteriormente se publicará un Aviso de Suscripción en: (i) la AIF, (ii) los sistemas de información dispuestos en los mercados donde negocien las Cuotapartes, y; (iii) en el Boletín Diario de la BCBA (el “Aviso de Suscripción”). El Aviso de Suscripción indicará: (i) la fecha de inicio y de finalización del período de difusión (el “Período de Difusión”) que será de al menos un (1) día hábil, (ii) el período de licitación que será de al menos un (1) día hábil (el “Período de Licitación”) y en conjunto con el Período de Difusión, el “Período de Colocación”) y (iii) la fecha en la que deberán integrarse las suscripciones adjudicadas (la “Fecha de Liquidación, Integración y Emisión”). El Período de Colocación siempre tendrá lugar con posterioridad a la publicación del Prospecto en el Boletín Diario de la BCBA, la AIF y sistemas de información dispuestos en los mercados donde se negocien las Cuotapartes lo cual ocurrirá una vez autorizada la oferta pública de las Cuotapartes por la CNV. El Período de Difusión y/o el Período de Licitación podrá ser prorrogado, modificado y/o suspendido por el Agente Colocador Principal de común acuerdo con la Sociedad Gerente, antes de la finalización del Período de Colocación, circunstancia que se informará mediante la publicación de un aviso complementario (el “Aviso Complementario”) en los mismos medios en los que se publicó el Aviso de Suscripción original, dejando expresa constancia que los Inversores Calificados iniciales podrán, en su caso, retirar sus ofertas sin penalización alguna hasta el día hábil anterior al cierre del Período de Licitación.

La colocación y adjudicación de las Cuotapartes se realizará mediante subasta o licitación pública abierta que será de, por lo menos, un (1) Día Hábil con posibilidad de participación de todos los interesados, a través del módulo de licitaciones de BYMA PRIMARIAS. 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 “Adjudicación de las Cuotapartes”.

La remisión de una Solicitud de Suscripción por parte de los inversores implicará la aceptación y el conocimiento de todos y cada uno de los términos y mecanismos establecidos bajo la presente sección y del Reglamento.

### **(a) Solicitudes de Suscripción**

Los interesados en la adquisición de Cuotapartes deberán manifestar su voluntad mediante el envío de las

Solicitudes de Suscripción mediante BYMA PRIMARIAS, con la totalidad de los requisitos solicitados por éste, al Agente Colocador Principal y la Sociedad Gerente.

Las Solicitudes de Suscripción de Cuotapartes no podrán ser realizadas por un monto inferior a \$ 1.000.000 (Pesos un millón) y múltiplos de \$ 1 (Pesos uno) por encima de dicha cifra.

Los Colocadores solicitarán a los Inversores Calificados interesados toda aquella información y documentación que estimen pertinente para el cumplimiento de las normas en materia de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo dictadas por la Unidad de Información Financiera (“UIF”) –en el marco de la ley 25.246 y sus modificatorias y reglamentarias–, así como también las que surjan de las Normas de la CNV. Asimismo, los Colocadores solicitarán toda aquella información y documentación que se desprenda de las normas del BCRA y la Administración Federal de Ingresos Públicos (“AFIP”). La Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria –en tanto actúen en la colocación de las Cuotapartes–, y el Agente Colocador Principal y los Colocadores podrán facilitarse recíprocamente, la información de identificación y conocimiento de los clientes.

Se podrán rechazar aquellas Solicitudes de Suscripción que no se encuentren completas y/o no cumplan con la normativa en materia de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, sin que dicho rechazo genere responsabilidad alguna.

Las Solicitudes de Suscripción podrán remitirse durante el Período de Licitación a través de BYMA PRIMARIAS, en el horario de 10 a 16 horas.

#### **(b) Adjudicación de las Cuotapartes**

Al finalizar el Período de Licitación, se informará a los oferentes las cantidades de Cuotapartes asignadas a cada uno, conforme las pautas de adjudicación indicadas a continuación.

En caso de que finalizado el Período de Licitación el valor de las Solicitudes de Suscripción acumulado de las Cuotapartes suscriptas no alcanzara los \$ 2.000.000.000 (pesos dos mil millones), el Fondo no se creará y se dejarán sin efecto la totalidad de las Solicitudes de Suscripción que hubieran sido firmadas y asimismo se extinguirá la obligación de los suscriptores de integrar el monto suscripto, sin que este hecho genere derecho alguno a reclamo por parte de quienes hubieran emitido Solicitudes de Suscripción. La Sociedad Gerente deberá, en caso de que la suscripción de Cuotapartes no cumplan con los requisitos indicados, comunicar a quienes hubieran emitido Solicitudes de Suscripción y a la CNV que el Fondo no se creó de manera inmediata mediante la publicación del Aviso del Resultado de la Colocación, luego de cerrado el Período de Licitación.

El Agente Colocador Principal, el Organizador de la Colocación y la Sociedad Gerente asignarán las Cuotapartes a los suscriptores que hubieran presentado sus Solicitudes de Suscripción priorizando el orden cronológico durante el Período de Licitación y hasta llegar al monto máximo indicado.

Ni la Sociedad Gerente, ni la Sociedad Depositaria ni los Colocadores garantizan a los Inversores Calificados que remitan Solicitudes de Suscripción que se les adjudicará el mismo valor nominal de Cuotapartes detallado en la Solicitud de Suscripción, debido a que puede existir sobresuscripción de cualquiera de dichos valores, sin que ello genere derecho alguno a realizar ningún reclamo por parte de los Inversores Calificados que remitan tales Solicitudes de Suscripción.

Ni la Sociedad Gerente, ni la Sociedad Depositaria ni los Colocadores serán responsables por fallas y/o problemas de cualquier índole en BYMA PRIMARIAS.

#### **(c) Suscripción e integración de las Cuotapartes**

El envío de la Solicitud de Suscripción se considerará vinculante, excepto que el Agente Colocador Principal la rechazare por cualquiera de las razones previstas en el Prospecto y/o en la normativa vigente.

Las Cuotapartes contarán con un monto mínimo de suscripción de \$ 1.000.000 (Pesos un millón) y deberán ser suscriptas e integradas en su totalidad en la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión.

En caso de que uno o más suscriptores no abonaren el Precio de Suscripción, los derechos de tales suscriptores a recibir las Cuotapartes caducarán automáticamente (sin perjuicio de su responsabilidad) y la Sociedad Gerente,

según las instrucciones que reciba del Agente Colocador Principal, notificará al Agente Depositario Central de Valores Negociables tal circunstancia. La Sociedad Gerente y Agente Colocador Principal no asumirán ningún tipo de responsabilidad por la falta de pago del Precio de Suscripción.

El Agente Colocador Principal y la Sociedad Gerente informarán la colocación de la totalidad de las Cuotapartes suscriptas el día de cierre del Período de Licitación, publicando dicho resultado en la AIF y sitio web del mercado donde se negocien las Cuotapartes (el “Aviso de Resultado de la Colocación”). Si el valor de las Solicitudes de Suscripción acumulado de las Cuotapartes suscriptas no alcanzara el Monto Mínimo de Emisión, la Sociedad Gerente notificará dicha circunstancia en el Aviso de Resultado de la Colocación.

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

#### **(d) Sistema de registro de las Cuotapartes**

Caja de Valores S.A. actuará, respecto de las Cuotapartes, como Agente Depositario Central de Valores Negociables.

#### **(e) Esfuerzos de colocación de la Cuotapartes**

El Agente Colocador Principal ofrecerá las Cuotapartes de acuerdo con el procedimiento de colocación y adjudicación que se establece en el Contrato de Colocación.

Se entenderá que el Agente Colocador Principal ha realizado sus mejores esfuerzos para colocar las Cuotapartes cuando hubiera realizado los actos detallados en la LMC y las Normas de la CNV, los cuales son habituales en el mercado para gestionar la colocación por oferta pública de valores negociables, incluyendo, entre otros, los siguientes actos:

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

A los efectos de colocar las Cuotapartes por oferta pública, el Agente Colocador Principal podrá realizar otras gestiones distintas a las especificadas precedentemente, siempre que observen en lo pertinente las disposiciones de la LMC, sus modificatorias y complementarias, y las Normas de la CNV.

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

### **Emisión de Cuotapartes en Tramos**

La cantidad de Cuotapartes del Fondo será la que se suscriba en cada uno de los tramos de emisión a ser determinados por la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria, pudiendo aumentarse la cantidad de Cuotapartes del Fondo en cada tramo, siempre dentro del monto máximo del Fondo de \$ 10.000.000.000 (pesos diez mil millones). En el caso de existir remanente en la colocación de las Cuotapartes, la Sociedad Gerente podrá disponer la emisión de nuevos tramos, cumpliendo con los procedimientos establecidos por las Normas y el Reglamento de Gestión. La Sociedad Gerente podrá en cualquier momento decidir el aumento de la cantidad de Cuotapartes del Fondo mediante la apertura de nuevos tramos de suscripción dentro del máximo indicado. A tales efectos, se informará a los Cuotapartistas y a la CNV, a fin de la obtención de la correspondiente autorización por parte dicho Organismo.

## VIII. CALIFICACIÓN DE RIESGO

Las Cuotapartes han sido calificadas mediante informe preliminar del 2 de junio de 2021 como FI2(arg) Perspectiva Estable por Fix Scr, con domicilio en Sarmiento 663 piso 7, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La calificación de riesgo se encuentra disponible en la AIF del sitio web de la CNV.

La calificación otorgada corresponde a *“Fondos que demuestran, en la opinión de Fix, altos estándares para cumplir en el largo plazo con los objetivos de inversión del Fondo, considerando la capacidad de gestión de la Administradora y las características del Fondo”*.

El informe indicado expresa también que *“la calificación aplica a los términos y condiciones estipulados en el prospecto de emisión y reglamento de gestión. Dado que no se ha producido aún la emisión, las calificaciones otorgadas se basan en la documentación e información presentada por la Administradora, quedando sujetas a la recepción de la documentación definitiva al cierre de la operación. El presente informe de calificación debe leerse conjuntamente con el prospecto de emisión. La calificación del Fondo responde principalmente a la calidad de la Administradora, en conjunto con el expertise en el mercado inmobiliario que presentarían las contrapartes involucradas en su administración. Dada la integración que presenta la Sociedad Gerente con el Grupo BNA y exposición a riesgo reputacional, FIX asume que los proyectos elegidos contarán con las coberturas de las compañías de seguros del grupo calificadas por FIX en AA(arg) con Perspectiva Negativa, lo que mitiga los efectos derivados del riesgo de construcción. A su vez la calificación incorpora que el Fondo no posee track record mitigado por la vasta experiencia que presentaría el miembro independiente del comité de inversiones, el amplio espectro de activos factibles a ser incorporados vinculados al desarrollo inmobiliario de mayor riesgo relativo aunque mitigado por la exigencia de un mínimo de 20% de avance sobre los proyectos factibles de inversión y la constitución de seguros que avalan las operaciones, y la posibilidad de evidenciar una acotada diversificación”*.

El agente de calificación de riesgo revisará en forma continua la calificación asignada al Fondo. Los dictámenes se distribuirán durante el período de vigencia del Fondo, efectuándose como mínimo cuatro informes por año calendario, conforme a las Normas de la CNV.

**Las mencionadas calificaciones podrán ser modificadas y no representan en ningún caso una recomendación para comprar, mantener o vender las Cuotapartes.**

## IX. CALIFICACIÓN DE CUOTAPARTES COMO VALORES NEGOCIABLES SOCIALES

Las Cuotapartes, mediante informe del 2 de junio de 2021, han sido calificadas como Valores Negociables Sociales como BSC2(arg) Perspectiva Estable por Fix Scr, con domicilio en Sarmiento 663 piso 7, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La calificación mencionada se encuentra disponible en el sitio web de Fix Scr ([www.fixscr.com](http://www.fixscr.com)). Asimismo, la misma se encuentra incorporada al presente Prospecto en la Sección XIII “INFORME DE CALIFICACIÓN DE BONO SOCIAL”.

**La mencionada calificación podrá ser modificada y no representa en ningún caso una recomendación para comprar, mantener o vender las Cuotapartes.**

### Resumen de aspectos destacados de la calificación

- *FIX concluye que Pellegrini I FCIC Inmobiliario, está alineado a los cuatro componentes principales de los Principios de Bonos Sociales (Bonos con impacto social positivo alineados a los SBP por sus siglas en inglés) del ICMA (International Capital Market Association) generando un impacto social positivo.*
- *Principio de Bonos Sociales- Uso de los fondos: El Fondo tiene como objeto especial la inversión en activos de naturaleza inmobiliaria (Activos Específicos) previstos en el Art. 206 de la Ley 27.440 que establece que, a los fines de fomentar el desarrollo de la construcción de viviendas para poblaciones de ingresos medios y bajos, el Fondo tendrá limitadas sus inversiones a: Proyectos Inmobiliarios de desarrollo de viviendas sociales y para sectores de ingresos medios y bajos; créditos hipotecarios; y/o valores negociables cuyo pago esté garantizado por créditos hipotecarios. Se consideran viviendas para poblaciones de ingresos medios y bajos aquellas cuyo precio máximo de venta (sin computar gastos e impuestos aplicables a la transferencia) no supere las 220.000 unidades de vivienda (UVIs) o las 220.000 unidades de valor adquisitivo (UVAs), lo que sea mayor a la fecha de la venta. El impacto social positivo proviene dentro de las categorías establecidas en los SBP de ICMA en la de Vivienda Asequible.*
- *Principio de Bonos Sociales - Proceso de evaluación y selección de proyectos: El Fondo posee un proceso de inversión robusto, contando con el apoyo de un Comité de Inversiones, cuya mayoría la Sociedad Gerente designará considerando la experiencia en materia inmobiliaria de las personas elegidas.*
- *Principio de Bonos Sociales - Gestión de los fondos: El Fondo Cerrado es un vehículo de propósito especial (SPV), por lo que se encuentra completamente separado de la Administradora Pellegrini así como del resto de las empresas del Grupo Nación. El Fondo Cerrado tiene un objetivo específico vinculado a la inversión en activos inmobiliarios y será constituido a los fines exclusivos detallados anteriormente vinculados a viviendas para poblaciones de ingresos medios y bajos, evitando de esta forma el uso de los fondos en destinos distintos a los esperados por los inversores. El uso de los fondos es trazable y se puede controlar a través de los estados contables auditados del FCI.*

*Respecto al plazo de aplicación de los Fondos, la Sociedad Gerente prevé una ejecución escalonada del Plan de Inversión, de forma tal de completar la totalidad de las inversiones requeridas hacia el final del quinto año de vigencia del Fondo. En particular, se prevé cumplir anualmente con el siguiente porcentaje: primer año 25%; segundo año 25%; tercer año 25%; cuarto año 15% y quinto año 10%.*

*El Fondo podrá realizar inversiones transitorias, durante el período de formación de activos específicos y en todo momento fuera de dicho período siempre que se cumpla con la especificidad del objeto de inversión del Fondo. En general, se espera que las inversiones transitorias en pos del expertise de la Administradora sean invertidas en instrumentos financieros de corto plazo como liquidez o en instrumentos que rindan por encima del índice CAC (Costo de Construcción). Las mismas serán invertidas de tal manera que no resulten inconsistentes con los objetivos de sustentabilidad del Fondo.*

- *Principio de Bonos Sociales - Informes: La Sociedad Gerente deberá elaborar y remitir anualmente junto a los estados contables del Fondo, un informe (el “Reporte de Uso de Fondos y Beneficios Sociales”), que contenga: (i) breve descripción de las inversiones del Fondo, incluyendo montos desembolsados, incluyendo (cuando sea posible) el porcentaje asignado a diferentes sectores elegibles y tipos de proyectos, y a la financiación y refinanciación; (ii) impacto esperado de las inversiones; (iii) indicadores de desempeño cualitativos y, cuando sea factible, medidas cuantitativas de desempeño del impacto de*

*proyectos, que incluyan la cantidad de viviendas comprendidas, y; (iv) metodología y los supuestos subyacentes utilizados para preparar los indicadores de rendimiento y métricas.*

#### Descripción del Revisor Externo

FIX (afiliada de Fitch Ratings), es una agencia de calificaciones líder en la región. La misma es la afiliada local en Argentina, Uruguay y Paraguay del Grupo Fitch con más de 100 años de trayectoria en la industria y oficinas en más de 30 países.

FIX presenta metodologías para la Evaluación de Bonos Verdes, Sociales y Sostenibles, aprobados por el regulador local, la Comisión Nacional de Valores, los cuales se encuentran también disponibles en la página web de la Calificadora, <https://www.fixscr.com/seccion/finanzas-sostenibles>.

Para mayor información, por favor visite [www.fixscr.com](http://www.fixscr.com) o contáctese a [info@fixscr.com](mailto:info@fixscr.com)

## **X. AVISO A LOS CUOTAPARTISTAS SOBRE NORMATIVA REFERENTE A PREVENCIÓN DEL LAVADO DE DINERO Y EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO**

**Se informa a los potenciales Cuotapartistas que se encuentran vigentes diversas y numerosas normas de cumplimiento obligatorio en materia de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo (entre ellas, sin limitación, la ley 25.246 y sus modificatorias, incluyendo las leyes 26.268, 26.683 y 27.446; los decretos 290/07, 918/12 y 28/2017; y las Resoluciones 29/2013, 3/2014, 92/2016, 4/2017, 30-E/2017, 21/2018, 134/2018 y 156/2018 de la UIF, y el Título XI de las Normas de la CNV -en todos los casos, con sus modificaciones-).**

En particular, el art. 303 del Código Penal tipifica el delito de lavado de activos, que se configura cuando una persona humana o jurídica convierta, transfiera, administre, venda, grave, disimule o de cualquier otro modo ponga en circulación en el mercado, bienes provenientes de un ilícito penal, con la consecuencia posible de que el origen de los bienes originarios o los subrogantes adquieran la apariencia de un origen lícito, o los recibiere con el fin de hacerlos aplicar en una operación de las previstas. El art. 306 del mismo Código tipifica el delito de financiamiento del terrorismo: “1. Será reprimido con prisión de cinco (5) a quince (15) años y multa de dos (2) a diez (10) veces del monto de la operación, el que directa o indirectamente recolectare o proveyere bienes o dinero, con la intención de que se utilicen, o a sabiendas de que serán utilizados, en todo o en parte: a) para financiar la comisión de un delito con la finalidad establecida en el artículo 41 quinquies; b) por una organización que cometa o intente cometer delitos con la finalidad establecida en el artículo 41 quinquies; c) por un individuo que cometa, intente cometer o participe de cualquier modo en la comisión de delitos con la finalidad establecida en el artículo 41 quinquies. 2. Las penas establecidas se aplicarán independientemente del acaecimiento del delito al que se destinara el financiamiento y, si éste se cometiere, aún si los bienes o el dinero no fueran utilizados para su comisión. 3. Si la escala penal prevista para el delito que se financia o pretende financiar fuera menor que la establecida en este artículo, se aplicará al caso la escala penal del delito que se trate. 4. Las disposiciones de este artículo regirán aún cuando el ilícito penal que se pretende financiar tuviere lugar fuera del ámbito de aplicación espacial de este código, o cuando en el caso del inciso b) y c) la organización o el individuo se encontraren fuera del territorio nacional, en tanto el hecho también hubiera estado sancionado con pena en la jurisdicción competente para su juzgamiento”. El artículo 41 quinquies del Código Penal refiere a los delitos que hubieren sido cometidos “con la finalidad de aterrorizar a la población u obligar a las autoridades públicas nacionales o gobiernos extranjeros o agentes de una organización internacional a realizar un acto o abstenerse de hacerlo”.

Como consecuencia de este marco normativo, la Sociedad Gerente, la Sociedad Depositaria (en ambos supuestos, en tanto realicen la actividad de colocación de cuotapartes) y los Agentes Colocadores son sujetos obligados en los términos de la ley 25.246, debiendo cumplir con sus tareas específicas respecto de los suscriptores iniciales de las Cuotapartes. Y en tal sentido, cada uno de ellos debe adoptar políticas, procedimientos, estructuras y soportes técnicos adecuados tendientes a la prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo, tales como “conocer al cliente” (identificar, documentar ese conocimiento, registrar, monitorear y analizar las operaciones) y adoptar una actitud de alerta para no ser utilizados en estas maniobras delictivas. Además, la Sociedad Gerente, la Sociedad Depositaria (en ambos supuestos, en tanto realicen la actividad de colocación de cuotapartes) y los Agentes Colocadores deben de poner a disposición de la UIF la documentación recabada de sus clientes, y de llevar a conocimiento de la UIF las conductas o actividades de las personas humanas o jurídicas a través de las cuales pudiere inferirse la existencia de una situación atípica que fuera susceptible de configurar un hecho u operación sospechosa, de lavado de activos o financiación de terrorismo.

La Sociedad Gerente, la Sociedad Depositaria (en ambos supuestos, en tanto realicen la actividad de colocación de cuotapartes), y los Agentes Colocadores podrán compartir los legajos de los Cuotapartistas que contengan información relacionada con la identificación, el origen y la licitud de los fondos en el marco de su actuación como sujetos obligados conforme la ley 25.246. SE ENTENDERÁ QUE CON LA SUSCRIPCIÓN DE CUOTAPARTES EL CUOTAPARTISTA CONSIENTE DE MANERA EXPRESA QUE LOS SUJETOS OBLIGADOS COMPARTAN DICHA INFORMACIÓN, SIN PERJUICIO DE LOS DERECHOS CONFERIDOS POR EL ART. 6 DE LA LEY 25.326 A LOS CUOTAPARTISTAS

Para un análisis adicional del régimen de prevención del lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo vigente al día de la fecha, se sugiere a los Inversores Calificados consultar con sus asesores legales sobre la normativa indicada, y la emitida por la UIF a cuyo efecto los interesados podrán consultar los sitios web [www.argentina.gob.ar/uif](http://www.argentina.gob.ar/uif) y [www.argentina.gob.ar/hacienda](http://www.argentina.gob.ar/hacienda).



## **XI. TRATAMIENTO IMPOSITIVO APLICABLE**

*EL SIGUIENTE ES UN RESUMEN DE LAS PRINCIPALES CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS QUE, EN GENERAL, RESULTAN APLICABLES A LA ADQUISICIÓN, TENENCIA Y DISPOSICIÓN DE CUOTAPARTES DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN CREADOS EN EL PAÍS, NO COMPRENDIDOS EN EL PRIMER PÁRRAFO DEL ART. 1 DE LA LFCI, SUS COMPLEMENTARIAS Y MODIFICATORIAS. ESTE RESUMEN NO PRETENDE SER UNA DESCRIPCIÓN AMPLIA DE LOS ASPECTOS IMPOSITIVOS DE LAS CUOTAPARTES O DEL FONDO.*

*LA DESCRIPCIÓN SÓLO TIENE PROPÓSITOS DE INFORMACIÓN GENERAL Y ESTÁ FUNDADA EN LAS LEYES Y REGULACIONES IMPOSITIVAS LOCALES EN VIGENCIA A LA FECHA DEL PROSPECTO. ASIMISMO, SI BIEN EL SIGUIENTE RESUMEN SE CONSIDERA UNA INTERPRETACIÓN ADECUADA DE LAS LEYES Y REGLAMENTACIONES VIGENTES A LA FECHA DEL PROSPECTO, NO PUEDE ASEGURARSE QUE LOS TRIBUNALES O AUTORIDADES FISCALES RESPONSABLES DE LA APLICACIÓN DE DICHAS LEYES Y REGLAMENTACIONES ESTARÁN DE ACUERDO CON ESTA INTERPRETACIÓN O QUE NO SE PRODUCIRÁN CAMBIOS EN DICHAS LEYES Y REGLAMENTACIONES. LOS POSIBLES ADQUIRENTES DEBEN CONSULTAR A SUS ASESORES RESPECTO DE LAS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS ESPECÍFICAS DERIVADAS DE LA ADQUISICIÓN, TENENCIA Y ENAJENACIÓN DE LAS CUOTAPARTES.*

*EXISTEN DIVERSAS NORMAS DE FECHA RECIENTE QUE HAN ESTABLECIDO REGLAS PARTICULARES PARA LOS FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN CERRADOS, Y MODIFICACIONES AL SISTEMA TRIBUTARIO TAMBIÉN DE RECIENTE DATA. ASÍ, LA REFORMA TRIBUTARIA DE LA LEY 27.430, LA LEY DE FINANCIAMIENTO PRODUCTIVO -27.440 (LA “LEY FP”) Y SU DECRETO REGLAMENTARIO 382/2019 QUE ESTABLECEN UN TRATAMIENTO DIFERENCIAL EN EL IMPUESTO A LAS GANANCIAS PARA FIDEICOMISOS FINANCIEROS Y FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN CERRADOS QUE CUMPLAN CIERTOS REQUISITOS. TAMBIÉN SON PERTINENTES LA RESOLUCIÓN GENERAL 882 DE LA CNV (PRODUCTOS DE INVERSIÓN COLECTIVA PARA DESARROLLOS INMOBILIARIOS ART. 206 LEY FP) Y LA RESOLUCIÓN GENERAL 4631/2019 DE LA ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS (IMPUESTO A LAS GANANCIAS. IMPULSO A LA APERTURA DE CAPITAL Y AL DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS Y DE INFRAESTRUCTURA ART. 206 LEY FP).*

*A ELLO CABE AGREGAR QUE LA LEY N° 27.541 (B.O. 23/12/19) DISPUSO NUEVAS MODIFICACIONES AL IMPUESTO A LAS GANANCIAS REVIRTIENDO ALGUNOS DE LOS CAMBIOS EFECTUADOS POR LA LEY 27.430. ES IMPORTANTE MENCIONAR QUE LAS CONSIDERACIONES IMPOSITIVAS SE HAN EFECTUADO SOBRE LA BASE DE UNA INTERPRETACIÓN RAZONABLE Y GENERAL DEL MARCO LEGAL EXISTENTE ATENTO A LO NOVEDOSO DEL RÉGIMEN Y LA RECIENTE PUBLICACIÓN DE LA LEY FP Y SU DECRETO REGLAMENTARIO.*

*SE ACLARA ESPECIALMENTE QUE TODAS LAS REFERENCIAS A LEYES, DECRETOS O REGLAMENTACIONES EN MATERIA IMPOSITIVA SE ENTENDERÁN COMPRENSIVAS DE SUS MODIFICACIONES O NORMAS COMPLEMENTARIAS.*

### **Impuestos que gravan al Fondo:**

**Impuesto a las Ganancias (“IG”).** No resultará de aplicación el Capítulo II del Título IV de la Ley del Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones, el artículo 205 de la citada Ley N° 27.440 ni cualquier otra previsión que se oponga a lo previsto en ese artículo.

El Fondo tiene como objeto de inversión: (a) desarrollos inmobiliarios para viviendas sociales y sectores de ingresos medios y bajos; y/o (b) créditos hipotecarios; y/o (c) valores hipotecarios; conforme y en los términos establecidos en la normativa dictada por la CNV.

El incumplimiento del porcentaje previsto en el párrafo anterior no afectará el tratamiento previsto en el artículo 206 de la Ley N° 27.440 en tanto se pudiese demostrar que los fondos disponibles se destinan al cumplimiento efectivo del desarrollo de proyectos de inversión a largo plazo comprendidos en el artículo mencionado, de acuerdo al alcance de la normativa que establezca la CNV.

Las personas humanas o sucesiones indivisas, residentes en el país, titulares de las cuotapartes de condominio o de los certificados de participación, colocados por oferta pública con autorización de la COMISIÓN NACIONAL DE VALORES, emitidos por los fondos comunes de inversión o los fideicomisos, mencionados en el párrafo anterior, son quienes deberán tributar el impuesto, al momento de la distribución de la ganancia que perciban por esos instrumentos, a la alícuota del quince por ciento (15%) cualquiera fuere su origen (intereses, alquileres, resultados por enajenación, etcétera). Cuando se trate de un beneficiario del exterior, el fiduciario, la sociedad

gerente o depositaria, el Agente de Colocación y Distribución Integral (ACDI) o el Agente de Liquidación y Compensación (ALYC), deberán retener el impuesto aplicando la presunción dispuesta en el inciso h) del artículo 93, de la Ley del Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones.

Las Cuotapartes, no serán sujetos del impuesto a las ganancias, siendo los titulares de los mencionados valores quienes, al momento de la distribución, deberán tributar sobre la ganancia que perciban, aplicando las tasas que correspondan dependiendo del tipo de sujeto de que se trate.

El cuotapartista receptor de las ganancias que distribuya el Fondo deberá incorporar dichas ganancias en su propia declaración jurada, a la alícuota que hubiera resultado aplicable a las ganancias que le son distribuidas por el fondo común de inversión, de haberse obtenido estas de forma directa. La percepción de la ganancia deberá ser considerada al ser esta distribuida por el fondo común de inversión o al realizar la capitalización de utilidades mediante la entrega al inversor de certificados de participación o cuotas.

Cuando los titulares de los certificados de participación 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 la ganancia de manera directa.

Sin perjuicio de lo señalado, se remite a “Impuestos que gravan las Cuotapartes” para una explicación adicional vinculada con el régimen particular aplicable al Fondo en virtud de lo previsto por el art. 206 de la Ley FP y sus normas reglamentarias.

**Impuesto al Valor Agregado.** El Fondo es sujeto del impuesto al valor agregado en la medida que realice actividades gravadas, conforme lo establecido por el art. 4 de la Ley de Impuesto al Valor Agregado. La alícuota general aplicable es el 21%, tasa que se reduce al 10,50% para ciertas actividades que puede realizar el Fondo (como la venta de bienes inmuebles sobre inmuebles propios).

**Impuesto sobre los Bienes Personales.** El Fondo no es sujeto del impuesto sobre los bienes personales, trasladándose la gravabilidad y consecuente responsabilidad de ingresar el tributo correspondiente a los Cuotapartistas.

**Impuesto a los Créditos y Débitos Bancarios.** Las cuentas bancarias de las que resulte titular el Fondo quedarán sujetas a las disposiciones generales del Impuesto sobre los Débitos y Créditos –Ley 25.413 y decreto 380/01 –y sus modificaciones– es decir, a la alícuota del 6% para los créditos y del 6% para los débitos. El artículo 13 del Decreto 380/01 establece que los titulares de cuentas bancarias gravadas podrán computar como crédito de impuestos el 33% de los importes liquidados y percibidos por el agente de percepción originados en las sumas acreditadas y debitadas en las cuentas. La acreditación de ese importe como pago a cuenta podrá efectuarse contra el Impuesto a las Ganancias. El remanente no compensado no podrá ser objeto, en ninguna circunstancia, de compensación con otros gravámenes a cargo del contribuyente o de solicitudes de reintegro o transferencia a favor de terceros, pudiendo trasladarse, hasta su agotamiento, a otros períodos fiscales de los citados tributos. El Decreto 380/01 –y sus modificaciones–, en el artículo 13 citado estipula que, cuando el cómputo del crédito sea imputable al Impuesto a las Ganancias correspondiente a los sujetos no comprendidos en el artículo 69 de la Ley de IG, el citado crédito se atribuirá a cada uno de los socios, asociados o partícipes, en la misma proporción en que participen de los resultados impositivos de aquéllos. Tal como se indicó en el acápite del Impuesto a las Ganancias, el Fondo no tributará el Impuesto a las Ganancias, sino que atribuirá el resultado impositivo a los cuotapartistas. Aunque no existe certeza, puede interpretarse que el crédito aludido también debería atribuirse a aquellos hasta el tope del incremento de la obligación fiscal producida por la incorporación en la declaración jurada individual de las ganancias de la entidad que origina el crédito.

**Impuesto a los Ingresos Brutos.** El impuesto a los ingresos brutos es de jurisdicción local. El Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y sus modificaciones T.O. 2019 decreto CABA 104/2019, Anexo I, BO. 15/03/2019 (el “Código Fiscal de CABA”), no posee previsiones expresas respecto de los fondos comunes de inversión no comprendidos en el primer párrafo del art. 1 de la Ley FCI. No obstante ello, el Código Fiscal de la CABA, en el apartado 3) del artículo 10 determina que “Son contribuyentes, en tanto se verifique a su respecto el hecho imponible que les atribuyen las normas respectivas, en la medida y condiciones necesarias que estas prevén para que surja la obligación tributaria:... 3) Las entidades que no poseen la calidad prevista en el inciso anterior, los patrimonios destinados a un fin determinado, las uniones transitorias de empresas, las agrupaciones de colaboración empresaria, los demás consorcios y contrato/s asociativo/s que no tienen personería jurídica, cuando son considerados por las normas tributarias como unidades económicas para la atribución del hecho imponible.”

De esta manera, podría interpretarse que, si el Fondo realiza actividades gravadas en forma habitual, estará alcanzado por dicho impuesto.

Los ingresos brutos obtenidos por el Fondo se asignarían a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en la medida que no se obtengan ingresos o efectúen gastos en distintas jurisdicciones locales, caso en el que deviene aplicable el Convenio Multilateral.

En el caso de la actividad de locación de inmuebles se regirá por las normas del artículo 2 del Convenio Multilateral, atribuyéndose el 50% en proporción a los gastos efectivamente soportados en cada jurisdicción y el 50% restante en proporción a los ingresos brutos provenientes de las mismas.

En cambio, la actividad de construcción, se deberá regir por el régimen especial del artículo 6 del Convenio el cual establece que "...se atribuirá el diez por ciento (10%) de los ingresos a la jurisdicción donde esté ubicada la sede indicada precedentemente y corresponderá el noventa por ciento (90%) de los ingresos a la jurisdicción en que se realicen las obras..."

**Impuesto de Sellos.** El impuesto de sellos es de jurisdicción local. El Código Fiscal de CABA establece que están sujetos al impuesto los actos y contratos de carácter oneroso siempre que: (a) se otorguen en jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, así como también los otorgados fuera de ella en los casos especialmente previstos en la ley y/o (b) se formalicen en instrumentos públicos o privados, o por correspondencia en ciertos casos, así como los que se efectúen con intervención de las bolsas o mercados de acuerdo con lo que se establece a dichos efectos. La alícuota general del impuesto vigente en la actualidad es del 1.

El artículo 497, apartado 50 del Código Fiscal de CABA dispone que se encuentran exentos del gravamen los instrumentos, actos y operaciones de cualquier naturaleza vinculados a la emisión de títulos valores y otros valores negociables destinados a la oferta pública en por parte de sociedades o fideicomisos financieros debidamente autorizados por la CNV a hacer oferta pública de dichos valores negociables. Mediante la Resolución 141/2009, modificada por su similar 151/2009, la AGIP consideró que quedan comprendidos en la exención antes señalada, los actos y/o instrumentos relacionados con la suscripción, negociación y/o rescate de cuotas partes de fondos comunes de inversión, siempre que su suscripción y la oferta pública de las cuotas partes se hubieran efectuado de acuerdo con las Normas de la CNV. La exención precedente quedará sin efecto si en un plazo de noventa días corridos no se solicita la autorización para la oferta pública de dichos títulos valores ante la Comisión Nacional de Valores y/o si la colocación de los mismos no se realiza en un plazo de ciento ochenta días corridos a partir de ser concedida la autorización solicitada.

No obstante lo expuesto, corresponderá analizar en cada caso los instrumentos que otorgue el Fondo, a los fines de determinar el tratamiento en el ámbito de este gravamen. En el resto de jurisdicciones podría verificarse el impuesto de sellos, en la medida en que en ellas se instrumente algún acto sujeto al impuesto o, instrumentándose en extraña jurisdicción, en ellas finalmente produzcan efectos y así lo prevean los respectivos Códigos Fiscales locales en vigencia.

### **Impuestos que gravan las Cuotapartes:**

#### **Impuesto a las Ganancias.**

##### *Resultados derivados de la enajenación de Cuotapartes*

##### *Personas humanas residentes*

El artículo 33 de la Ley 27.541 modificó el inciso h) del artículo 26 de la Ley de IG (T.O. en 2019 y restableció la vigencia –en lo que aquí interesa- del inciso b) del artículo 25 de la Ley FCI, que contempla una exención para: b) los resultados provenientes de su compraventa, cambio, permuta, conversión y disposición, así como también sus rentas, excepto para los sujetos comprendidos en el Título VI de la Ley de Impuesto a las Ganancias ("sujetos empresa "del país), en la medida que las cuotas partes sean colocados por oferta pública.

En el mismo sentido, el art. 34 de la Ley 27.541, agregó un párrafo final al inciso u) del artículo 26 de la Ley de IG ampliando el alcance de las exenciones contenidas en el mismo, respecto de los resultados provenientes de la compraventa, cambio, permuta o disposición de los valores incluidos en el artículo 98 de la Ley de IG (entre ellos las cuotas partes), siempre que coticen en bolsas o mercados de valores autorizados por la CNV.

En consecuencia, los resultados de la enajenación de las cuotapartes se encuentran amparados por dicha exención.

#### *Personas jurídicas residentes*

Los sujetos mencionados en el art. 49 incisos a), b) y c) de la Ley de IG (los denominados “sujetos empresa”) deberán tributar la tasa proporcional prevista en el artículo 73, inciso a) de la Ley de IG (30% en los periodos 2020 y 2021 y 25% a partir del periodo 2022) sobre el resultado originado entre el valor de transferencia o rescate y el costo de adquisición, actualizado conforme lo previsto en la Ley de IG; resultando de aplicación las normas del artículo 62 de la Ley de IG para aquellos sujetos que deban efectuar el ajuste por inflación contemplado en el Título VI de la Ley de IG. De verificarse una pérdida con motivo de la enajenación, resultará un quebranto específico que podría ser computable en hasta los cinco (5) ejercicios fiscales siguientes contra ganancias de la misma fuente y clase.

#### *Beneficiarios del exterior (personas humanas o jurídicas no residentes)*

Las recientes modificaciones introducidas al inciso u) del artículo 26 de la LIG por el artículo 34 de la Ley N° 27.541, con vigencia a partir del periodo fiscal 2020, consistentes en la extensión de la exención respecto de los resultados provenientes de la compraventa, cambio, permuta o disposición de los valores incluidos en el artículo 98 de la Ley de IG resultan aplicables a los beneficiarios del exterior, en la medida que no residan en jurisdicciones no cooperantes o los fondos invertidos no provengan de jurisdicciones no cooperantes.

A ello cabe agregar lo indicado precedentemente respecto a que el artículo 33 de la Ley 27.541 restableció la vigencia del inciso b) del artículo 25 la Ley FCI y la exención en el impuesto a las ganancias de las cuotapartes, que alcanza a los resultados provenientes de su compraventa, cambio, permuta, conversión y disposición, así como también sus rentas, excepto para los sujetos comprendidos en el Título VI de la Ley de Impuesto a las Ganancias (“sujetos empresa “ del país), en la medida que las cuotapartes sean colocados por oferta pública.

Puede en consecuencia concluirse que los resultados por enajenación de las cuotapartes se encuentra exenta.

#### *Resultado por Tenencia.*

No se encuentra alcanzado por el impuesto el resultado por la tenencia de las cuotapartes.

#### *Utilidades de las cuotapartes. Régimen particular para los Fondos Comunes de Inversión Cerrados alcanzados por el art. 206 de la LFP.*

Tal como se desarrolla en el Capítulo I del Prospecto (“Advertencias”), el Fondo desarrollará sus actividades y se propone cumplir con la totalidad de los requisitos para la aplicación del régimen tributario particular que se sigue del art. 206 de la LFP y sus normas reglamentarias.

Si bien se mantiene -al igual que para todos los fondos comunes de inversión cerrados alcanzados por las previsiones generales del art. 205 de la LFP- la regla de transparencia del vehículo (resultados asignados directamente a los inversores), el régimen particular incorpora ventajas adicionales que se describen en los párrafos siguientes.

Para este supuesto, se prevé una tasa del 15% para las utilidades distribuidas hasta el décimo aniversario de la creación del fondo común de inversión cerrado. La tasa aplicable del 15% del impuesto, recae sobre las personas humanas o sucesiones indivisas residentes en el país titulares de las Cuotapartes. Cuando los titulares de las Cuotapartes sean beneficiarios del exterior, el agente correspondiente deberá retener el impuesto aplicando la presunción dispuesta en el artículo 93 de la Ley del Impuesto a las Ganancias.

A partir de ese plazo, y en tanto se mantengan las condiciones exigidas por las normas señaladas, las utilidades distribuidas a las personas humanas residentes en el país, a los beneficiarios del exterior y a los inversores institucionales (definidos en el artículo 16 del Decreto 382/2019), tributan a la tasa del 0%.

Si se produce la liquidación del fondo común de inversión cerrado antes del quinto aniversario de su creación, decae el beneficio de la tasa reducida (15%), y se aplica la tasa general correspondiente, salvo en el caso de los beneficiarios del exterior, quienes tendrán una retención del 35% sobre la ganancia neta presunta.

De acuerdo a lo establecido por el Artículo 12 del Decreto 382/2019, el beneficio de tasa reducida al 15% también decaerá en el supuesto de incumplimiento de alguno de los requisitos enunciados en los tres primeros incisos del Artículo 206 de la Ley FP, excepto que éste sea subsanado en un período de hasta ciento ochenta (180) días, por única vez, en un año calendario.

Los residentes argentinos que hubieran percibido ganancias en ejercicios fiscales anteriores al de la liquidación efectuada o el incumplimiento, de acuerdo con lo indicado en el artículo 12 mencionado, deberán ingresar la diferencia de impuesto con más los intereses correspondientes. Tratándose de beneficiarios del exterior, el agente correspondiente, deberá ingresar la diferencia de impuesto con más sus intereses, sin perjuicio del derecho a exigir su reintegro a esos beneficiarios.

#### *Utilidades de las cuotapartes. Régimen general para los Fondos Comunes de Inversión Cerrados (no alcanzados por el art. 206 de la LFP)*

Como se ha señalado en diversas partes del Prospecto, el Fondo ejecutará un plan de inversión en el marco de lo previsto por el art. 206 de la LFP y sus normas reglamentarias.

En consecuencia, los párrafos siguientes se incorporan a título informativo, para el supuesto de que el Fondo no cumpla con las previsiones normativas indicadas, o no se verifiquen las circunstancias particulares del régimen del art. 206 de la LFP, desarrollados en el Capítulo I del Prospecto (“Advertencias”), que se describen más arriba en “Utilidades de las cuotapartes. Régimen particular para los Fondos Comunes de Inversión Cerrados alcanzados por el art. 206 de la LFP”.

De acuerdo con lo establecido por el artículo 205 de la LFP, cuando los fondos comunes de inversión cumplan los requisitos previstos en el mismo (lo que aplica al Fondo en todos los casos), el vehículo de inversión colectiva no tributa el Impuesto a las Ganancias, y las utilidades distribuidas deberán ser incluidas por los inversores en sus propias declaraciones juradas impositivas, brindándoles el tratamiento que las normas generales del tributo disponen para el tipo de ganancia que se trate (regla de transparencia, ver más arriba en este Capítulo, “Impuestos que gravan al Fondo”).

Las ganancias distribuidas estarán sujetas a impuesto, en cabeza de los inversores, en la proporción de la participación que cada uno tuviera en el patrimonio y los resultados del fondo, a la fecha de la distribución. Los titulares de cuotapartes imputarán la ganancia neta distribuida en el periodo fiscal en que sea percibida por los mismos.

La RG AFIP 4498/2019 establece que la sociedad gerente deberá poner a disposición de los inversores, en proporción al porcentaje de participación que posea cada uno un “Certificado de Resultados”, en el cual se informará: la ganancia neta de fuente argentina discriminada de acuerdo a la naturaleza de las rentas, es decir, las provenientes de las categorías primera, segunda y tercera, diferenciando a las comprendidas en el “impuesto cedular”, las rentas exentas y los dividendos y utilidades asimilares que hubiera percibido el fondo incluidos en la distribución. Asimismo, en dicho certificado se incluirá el importe de las retenciones y/percepciones sufridas por el fondo común de inversión –si correspondieran- por los impuestos a las ganancias y sobre débitos y créditos en cuentas bancarias, a los efectos que el inversor pueda computarlas en sus propias declaraciones juradas impositivas.

No integran la base imponible del impuesto a las ganancias a considerar por los inversores, los siguientes conceptos: (i) cualquier reconocimiento contable del incremento de valor en las participaciones en el fondo. No constituyen ganancias los resultados por “tenencia”; (ii) Las utilidades que hubieren tributado el impuesto conforme la normativa aplicable y lo previsto en el artículo 205 de la LFP (ganancias gravadas de fuente extranjera, supuesto no aplicable al Fondo); y (iii) las distribuciones de utilidades que se hubieran capitalizado mediante la entrega al inversor de certificados de participación (artículo 4 Decreto 382/2019).

#### *Personas humanas y jurídicas residentes*

Las personas humanas y jurídicas residentes deberán incorporar la ganancia neta informada por la sociedad gerente a través del “Certificado de Resultados” incluida en la distribución de utilidades efectuada por el fondo en sus propias declaraciones juradas impositivas y brindarles el tratamiento que establece la ley del gravamen para cada tipo de ganancia que se trate, tomando en consideración las recientes modificaciones introducidas a la Ley IG.

#### *Beneficiarios del exterior (personas humanas o jurídicas no residentes)*

Cuando los cuotapartistas fueran beneficiarios del exterior, la sociedad gerente procederá, en caso de corresponder, a efectuar la retención con carácter de pago único y definitivo a la alícuota que hubiere resultado aplicable a esos beneficiarios de haber obtenido la ganancia de manera directa.

A tales efectos, el ingreso de las sumas retenidas con carácter de pago único y definitivo, se efectuará conforme las condiciones establecidas en la RG (AFIP) N° 3726 –Sistema de Retenciones Electrónicas (SIRE), según lo dispuesto por el art. 6to de la RG (AFIP) N° 4498/2019.

#### *Regímenes de retención del impuesto a las ganancias*

En la medida que las rentas, rendimientos, resultados de enajenación y distribución de resultados de cuotapartes no se encuentren amparados por exenciones, cualquiera sea el sujeto que las obtenga pueden quedar sujetos a retenciones impositivas.

A la fecha la AFIP ha dictado la RG N° 4227 a través de la cual ha dispuesto un régimen de retención y/o ingreso directo del Impuesto a las Ganancias con relación a las rentas obtenidas por Beneficiarios del Exterior. La retención será aplicable siempre que no se encuentren exentas en función de las modificaciones efectuadas por la Ley N° 27.541, cuyos efectos han sido incorporados en los ítems precedentes, según correspondía.

**Impuesto al Valor Agregado.** Conforme lo previsto por el inciso a) del artículo 25 de la Ley FCI, las prestaciones financieras relativas a la emisión, suscripción, colocación, transferencia y renta de las cuotapartes se encuentran exentas del impuesto siempre y cuando hubieran sido colocadas por oferta pública. Asimismo, las utilidades que distribuya el fondo, la revalorización por incremento de cotización y las operaciones de compraventa que realicen los cuotapartistas (personas humanas o jurídicas del país o beneficiarios del exterior) no se encuentran alcanzadas por el impuesto.

**Impuesto a los Ingresos Brutos.** Para aquellos Cuotapartistas que realicen actividad habitual o que puedan estar sujetos a la presunción de habitualidad en alguna jurisdicción, los ingresos que se generen por la renta o como resultado de la transferencia de las Cuotapartes podrían quedar gravados en el impuesto sobre la base imponible correspondiente, salvo que proceda la aplicación de una exención específica de la jurisdicción. Los potenciales adquirentes residentes en la República Argentina deberán considerar la posible incidencia del Impuesto sobre los Ingresos Brutos considerando las disposiciones de la legislación provincial que pudiera resultar aplicable en función de los lugares de radicación de su actividad económica. Tratándose de suscriptores del exterior, no procede la imposición, dada la inexistencia del sujeto pasivo del gravamen.

**Regímenes de recaudación provincial sobre créditos en cuentas bancarias** Distintos fiscos provinciales han establecido regímenes de percepción del IB que resultan aplicables a los créditos que se produzcan en las cuentas abiertas en entidades financieras, cualquiera sea su especie y/o naturaleza, quedando comprendidas la totalidad de las sucursales, cualquiera sea el asiento territorial de las mismas. Estos regímenes se aplican a aquellos contribuyentes que se encuentran en el padrón que provee mensualmente la Dirección de Rentas de cada jurisdicción. Las alícuotas a aplicar dependen de cada uno de los fiscos con un rango que puede llegar actualmente al 5%. Las percepciones sufridas constituyen un pago a cuenta del IB para aquellos sujetos que son pasibles de las mismas. Los potenciales adquirentes de las cuotapartes deberán considerar la posible incidencia de estos regímenes de percepción.

**Impuesto a los Bienes Personales.** De conformidad con lo dispuesto por el título VI de la ley 23.966 (t.o. 1997 y sus modificaciones) (“Ley de BP”), las personas humanas y las sucesiones indivisas domiciliadas o radicadas en la República Argentina o en el extranjero (en este último caso sólo con respecto a bienes situados en la Argentina, lo cual incluye las Cuotapartes) están sujetas al Impuesto sobre los Bienes Personales que grava los bienes existentes al 31 de diciembre de cada año. Por medio de la ley 27.480 se introdujeron ciertas modificaciones a la Ley de BP referidas al mínimo exento y las alícuotas aplicables según el valor total de los bienes gravados, las

cuales resultarán de aplicación para los ejercicios fiscales 2019 y siguientes. Respecto de las personas humanas y las sucesiones indivisas domiciliadas o radicadas 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. 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 |                      | Pagaran \$ | Mas el % | Sobre el excedente de \$ |
|---|----------------------|------------|----------|--------------------------|
| Mas 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               |

En el caso de poseer bienes ubicados en el exterior, los mismos tributarán a escala hasta una tasa máxima del 2,25 %.

A su vez, respecto de las personas humanas y las sucesiones indivisas domiciliadas o radicadas en el extranjero el referido impuesto debe ser pagado por la persona domiciliada en la Argentina que tenga el dominio, posesión, uso, goce, disposición, depósito, tenencia, custodia, administración o guarda de los valores (el “Responsable Sustituto”), que deberá aplicar las alícuotas del 0,50% a partir del año 2019 y siguientes. El Responsable Sustituto podrá recuperar las sumas pagadas en concepto de Impuesto sobre los Bienes Personales, reteniendo o enajenando las cuotas partes respecto de las cuales el impuesto resultó aplicable. El Impuesto sobre los Bienes Personales no resultará aplicable en esos casos si el monto a ingresar resultare menor a \$ 255,75. El régimen del “responsable” no es aplicable a la tenencia de cuotas partes de FCI. No obstante, la Ley de BP presume, sin admitir prueba en contrario, que cuando la titularidad de las cuotas partes corresponda a sociedades u otro tipo de personas jurídicas, empresas, etc., domiciliadas o radicadas en países que no apliquen regímenes de nominatividad de títulos valores privados (excepto compañías de seguros, fondos abiertos de inversión, fondos de pensión, bancos o entidades financieras cuyas casa matrices hayan adoptado estándares de supervisión del Banco de Basilea) las cuotas partes pertenecen a personas humanas o sucesiones indivisas domiciliadas en la Argentina, y por lo tanto sujetas al impuesto, en cuyo caso la alícuota a aplicar por el responsable sustituto será del 0,50%.

A efectos de la determinación del impuesto, los inversores deberán considerar la tenencia de las cuotas partes del fondo común de inversión al último valor de mercado a la fecha de cierre del ejercicio al 31 de diciembre de cada año. En caso de no existir valor de mercado a su costo, incrementado, con los intereses que se hubieran devengado a la fecha indicada o, en su caso, en el importe de las utilidades del fondo que se hubieran devengado en favor de los titulares de dichas cuotas partes y que no les hubieran sido distribuidas al 31 de diciembre de cada año por el que se determina el impuesto.

**Impuesto sobre los Créditos y Débitos Bancarios.** La compra, transferencia, percepción de toda suma u otros movimientos vinculados con estos títulos valores, efectuados a través de cuentas corrientes bancarias, estará alcanzado por el impuesto a la alícuota general del 0,6%. A su vez, los titulares de las cuentas bancarias podrán computar como crédito de impuestos el 33% de los importes liquidados y percibidos por el agente de percepción en concepto del presente gravamen originados en las sumas acreditadas y debitadas en dichas cuentas.

**Ingreso de fondos de jurisdicciones de baja o nula tributación.** De acuerdo a la presunción establecida en el segundo artículo agregado sin número a continuación del artículo 18 de la Ley de Procedimiento Tributario -Ley 11.683- los fondos de cualquier naturaleza (préstamos, aportes de capital, etc.) que reciba un residente local de determinadas jurisdicciones (actualmente, en virtud de nula lo previsto en el artículo 82 de la ley 27.430 debe entenderse que se trata de jurisdicciones no cooperantes o jurisdicciones de baja o nula tributación, en los términos definidos en el segundo y tercer artículo agregado a continuación del artículo 15 de la Ley de IG), pueden constituir un incremento patrimonial no justificado, lo que implica que tales fondos se encuentren sujetos al Impuesto a las Ganancias y al Impuesto al Valor Agregado sobre una base imponible del 110% de los montos recibidos, salvo excepciones expresamente contempladas en la norma. La presunción quedará desvirtuada cuando el receptor de los fondos acredite –en forma fehaciente– que los mismos se originaron en actividades efectivamente realizadas por el mismo contribuyente o por terceros en dichos países o bien que provienen de colocaciones de fondos oportunamente declarados.

**Otras consideraciones:**

**Transmisión gratuita de bienes a herederos, legatarios o donatarios no se encuentra gravada en la República Argentina a nivel nacional.** En el orden provincial, existen jurisdicciones que han implementado impuestos a la transmisión gratuita de bienes, como la Provincia de Buenos Aires (ley 14.044) y modificaciones posteriores a partir del 1/01/2011. Son contribuyentes las personas humanas y jurídicas beneficiarias de una transmisión gratuita de bienes en tanto se domicilien o residan en la provincia, independientemente del lugar donde estén situados los bienes. Las alícuotas aplicables varían entre el 1,6% y 8,8% atendiendo al grado de parentesco, el monto de la base imponible y el impuesto puede determinarse sobre una cuota fija con más un porcentaje variable sobre una escala. Las Cuotapartes, en tanto queden involucradas en una transmisión gratuita de bienes, podrían quedar afectadas por estos gravámenes en las jurisdicciones que apliquen este tipo de gravamen.

**Cooperación en materia tributaria entre la República Argentina y otros Países. Resolución General 631/2014 de la CNV. Resolución General 3826/2015 de la AFIP. Régimen de información.** En el marco del compromiso que ha asumido la República Argentina a través de la suscripción de la “Declaración sobre intercambio Automático de Información en Asuntos Fiscales” para implementar tempranamente el nuevo estándar referido al intercambio de información de cuentas financieras desarrollado por la OCDE, adoptada en la Reunión Ministerial de esa Organización de fecha 6 de mayo de 2014 y las disposiciones vinculadas a la Ley de Cumplimiento Fiscal de Cuentas Extranjeras (“*Foreign Account Tax Compliance Act*” –FATCA–) de los Estados Unidos de América, la CNV, mediante Resolución General 631/2014, ha dispuesto que los agentes registrados deberán arbitrar las medidas necesarias para identificar los titulares de cuentas alcanzados por dicho estándar (no residentes). A esos efectos, los legajos de tales clientes en poder de los agentes registrados deberán incluir en el caso de personas humanas la información sobre nacionalidad, país de residencia fiscal y número de identificación fiscal en ese país, domicilio y lugar y fecha de nacimiento. En el caso de las personas jurídicas y otros entes, la información deberá comprender país de residencia fiscal, número de identificación fiscal en ese país y domicilio. La norma citada dispuso asimismo que los sujetos comprendidos en sus previsiones debieran presentar a la AFIP la información recolectada, en las formas y plazos que ella dispusiese. En ese contexto, la AFIP, a través de la Resolución General 3826/2015 -sustituida por la Resolución General 4056/2017-, ha implementado el régimen de información pertinente. Las instituciones financieras obligadas a reportar (definidas como tales) deberán observar las normas de debida diligencia establecidas en el “*Common Reporting Standard*” (“Normas Comunes de Presentación de Información” o “CRS”, por sus siglas en inglés) elaborado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), incluidas en la misma resolución. La información deberá ser suministrada por año calendario a partir de 2016, incluyendo, bajo ciertas condiciones, información de cuentas preexistentes al 31/12/2015 y cuentas nuevas a partir del 1/01/2016. Además de los datos identificatorios de las cuentas declarables y de sus titulares, se incluirán en el reporte los saldos existentes al 31 de diciembre de cada año y los movimientos anuales (importe bruto total pagado en concepto de intereses, utilidades, amortizaciones de activos financieros, etc.) acaecidos en las mismas.

**EL RESUMEN PRECEDENTE NO CONSTITUYE UN ANÁLISIS COMPLETO DE TODAS LAS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS RELACIONADAS CON LA TITULARIDAD DE CUOTAPARTES, NI UN ASESORAMIENTO O COMPROMISO PARA LA SOCIEDAD GERENTE O LA SOCIEDAD DEPOSITARIA. LOS CUOTAPARTISTAS Y LOS POSIBLES COMPRADORES DE CUOTAPARTES DEBEN CONSULTAR A SUS ASESORES IMPOSITIVOS ACERCA DE LAS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS EN SU SITUACIÓN PARTICULAR.**



## **XII. REGLAMENTO DE GESTIÓN**

EL REGLAMENTO DE GESTIÓN ES EL DOCUMENTO FUNDAMENTAL PARA DETERMINAR EL ALCANCE DE LAS RELACIONES JURÍDICAS ENTRE LA SOCIEDAD GERENTE, LA SOCIEDAD DEPOSITARIA Y LOS CUOTAPARTISTAS. SE RECOMIENDA ESPECIALMENTE A LOS CUOTAPARTISTAS SU ATENTA LECTURA, Y SE RECUERDA QUE LA ADQUISICIÓN DE CUOTAPARTES SUPONE LA ACEPTACIÓN DE PLENO DERECHO DEL REGLAMENTO DE GESTIÓN.

### **XIII. INFORME DE CALIFICACIÓN DE BONO SOCIAL**

**SOCIEDAD GERENTE**

**Pellegrini S.A. Gerente de Fondos Comunes de  
Inversión**

Av. Corrientes 345  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
República Argentina  
Teléfono/Fax: (54 11) 6009-4500  
fcici@pellegrinifci.com.ar  
www.pellegrinifci.com.ar

**SOCIEDAD DEPOSITARIA, ORGANIZADOR  
DE LA EMISIÓN Y ORGANIZADOR DE LA  
COLOCACIÓN**

**Banco de Valores S.A.**

Sarmiento 310  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
República Argentina  
Tel. (54 11) 4323-6900  
Fax (54 11) 4323-6942  
info@banval.sba.com.ar  
www.bancodevalores.com

**AGENTE COLOCADOR PRINCIPAL**

**Banco de Valores S.A.**

Sarmiento 310  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
República Argentina  
Tel. (54 11) 4323-6900  
Fax (54 11) 4323-6942  
info@banval.sba.com.ar  
www.bancodevalores.com

**ASESORES LEGALES DE LA SOCIEDAD  
GERENTE Y DEL FONDO**

**Paolantonio & Legón Abogados**

Av. Ortiz de Ocampo 3302, Mód. 1, Piso 1º, Of. 7º  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
República Argentina  
Tel/Fax (54 11) 5275-3300  
info@pyla.com.ar  
www.pyla.com.ar

**AUDITORES Y ASESORES IMPOSITIVOS DEL FONDO**

KPMG Argentina  
Boucharard 710 - 1º piso  
Buenos Aires  
Republica Argentina  
Tel +54-11-4316-5700  
Fax +54-11-4316-5800  
www.kpmg.com.ar

**AGENTE COLOCADOR**

**Allaria Ledesma & Cía. S.A.**

25 de Mayo 359, Piso 12º  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
República Argentina  
Tel. (54 11) 5555-6000  
Fax (54 11) 5555-6003  
info@allaria.com.ar  
www.allaria.com.ar

**AGENTE COLOCADOR**

**SBS Trading S.A.**

Av. E. Madero 900 Piso 19º, Ciudad Autónoma de  
Buenos Aires, República Argentina República  
Argentina  
Tel. (54 11) 4893-7070  
Fax (54 11) 4894-1800  
sbs@gruposbs.com  
www.gruposbs.com

**AGENTE COLOCADOR**

**Balanz Capital Valores S.A.U.**  
Av. Corrientes 316, Piso 3 °  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
República Argentina  
Tel. (54 11) 5276-7000  
[sgiambruni@balanz.com](mailto:sgiambruni@balanz.com)  
[smoney@balanz.com](mailto:smoney@balanz.com)  
[www.balanz.com](http://www.balanz.com)

**AGENTE COLOCADOR**

**Zofingen Securities S.A.**  
Juana Manso 555 / 7C Sur  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
República Argentina  
Tel. (54 11) 3984-6600  
[zofingen@zofingen.com.ar](mailto:zofingen@zofingen.com.ar)  
[www.zofingen.com.ar](http://www.zofingen.com.ar)

**AGENTE COLOCADOR**

**Nación Bursátil S.A.**  
Av. Leandro N. Alem 356, Piso 16 °  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
República Argentina  
Tel. (54 11) 4313-1212  
Fax (54 11) 4313-1572  
[mtruppel@nacionbursatil.com](mailto:mtruppel@nacionbursatil.com)  
[jtermini@nacionbursatil.com](mailto:jtermini@nacionbursatil.com)  
[www.nacionbursatil.com](http://www.nacionbursatil.com)