IEB S.A.
Sociedad Gerente

BANCO DE VALORES S.A.
Sociedad Depositaria

REGLAMENTO DE GESTIÓN
FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

ARTÍCULO I. DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN

a) A todos los efectos del Reglamento, los términos que comienzan en mayúscula utilizados en el presente (excepto cuando fueren empleados a fin de iniciar una oración o como nombre propio), tienen el significado que se les asigna a continuación:

"Agentes Colocadores": Significa Invertir en Bolsa S.A. y Banco de Valores S.A.

"AIF": Significa la Autopista de Información Financiera de la CNV.

"Asesora Independiente": Significa Andrea Dietz., cuya única función es la elaboración del dictamen previsto en el Inciso e) del Artículo XI.

"Auditores": Significan los contadores públicos independientes que, perteneciendo a Lisicki Litvin Auditores S.A., se encuentren inscriptos en el Registro de Auditores Externos de la CNV.

"Auditor Técnico": Significa Servicios Integrales Serinco S.A.

"BCRA": Significa el Banco Central de la República Argentina.

"CNV": Significa la Comisión Nacional de Valores.

"Cuenta de Reserva": Tiene el significado asignado en el Artículo XII b).

"Cuentas del Fondo": Tiene el significado asignado en el Artículo XII a).

"Cuotapartes": Significa las cuotapartes clase única del Fondo.

"Cuotapartistas": Significa los titulares de Cuotapartes.

"CVSA": Significa la Caja de Valores S.A.

"Depositaria": Significa Banco de Valores S.A., exclusivamente en su calidad de sociedad depositaria del Fondo.

"Desarrollador": Significa Nueva Marinas de Hudson Inversora S.A.

"Día Hábil": Significa cualquier día en que las entidades financieras están obligadas a atender al público en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, respecto de operaciones a realizarse en dicha plaza, y de acuerdo con las normas del BCRA que al efecto resulten aplicables.

"Dólares Estadounidenses" o "U$S": Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

"Fecha de Integración, Liquidación y Emisión": Significa cada fecha en la cual se integrarán las Cuotapartes, se liquidará el producido de la colocación y se procederá a su emisión, todo ello dentro de los 3 (tres) Días Hábiles de finalizado el Período de Subasta.

"Fondo": Significa el fondo común de inversión cerrado "*Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Puerto Nizuc*".

"Gastos de Constitución": Significa los gastos, comisiones, costos, impuestos, tasas y otras erogaciones efectuadas en razón de la organización, constitución y autorización del Fondo.

"Gerente": Significa IEB S.A., exclusivamente en su calidad de sociedad gerente del Fondo.

"Inversiones Elegibles": Tiene el significado asignado en el Artículo III b).

"Normas de la CNV": Significa las normas de la CNV (N.T. 2013 y mod.) y sus modificaciones.

"Período de Subasta": Significa el período de subasta pública de, al menos, 1 (un) Día Hábil, en el cual se recibirán las Solicitudes de Suscripción.

"Partes": Significa, en conjunto, la Gerente y la Depositaria.

"Pesos" o "$": Significa la moneda de curso legal de la República Argentina.

"Plan de Inversión": Significa el plan de inversión de los fondos obtenidos por la colocación de Cuotapartes que obra en el Prospecto y como Anexo al presente.
"Primera Fecha de Emisión y Liquidación": Significa el 19 de octubre de 2023.
"Prospecto": Significa el prospecto del Fondo.
"Proyecto": Significa el desarrollo de la totalidad de las unidades funcionales y unidades complementarias pertenecientes a cada uno de los denominados Edificio Residencial N°1, Edificio Residencial N°2, Edificio Residencial N°3 y un edificio de oficinas, sitos en un macrolote dentro del emprendimiento urbanístico denominado Puerto Nizuc.
"Proveedores": Significa cada uno de los profesionales, proveedores de servicios, mercaderías u obra que sea necesario contratar para la ejecución del objeto del Fondo.
"Reglamento": Significa el presente Reglamento de Gestión.
"Solicitud de Suscripción": Significa la solicitud de suscripción vinculante de Cuotapartes.
b) En el presente Reglamento, a menos que el contexto requiera lo contrario:

b.i) los términos definidos comprenderán tanto el singular como el plural;

b.ii) los títulos empleados tienen carácter puramente indicativo y en modo alguno afectan la extensión y alcance de las respectivas disposiciones del presente Reglamento, ni de los derechos y obligaciones que en virtud del mismo asumen las Partes;

b.iii) toda vez que en el presente Reglamento se efectúen referencias a Considerandos, Capítulos, Artículos, Incisos, Apartados y/o Anexos sin otra aclaración, se entenderá que se trata, en todos los casos, de Considerandos, Capítulos, Artículos, Incisos, Apartados y/o Anexos del presente Reglamento;

b.iv) los términos financieros, cálculos y compromisos contenidos o usados en el presente Reglamento serán interpretados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en la Argentina;

b.v) en todos los cómputos de plazos, el término "desde" significa "desde e incluyendo" y los términos "a" o "hasta" significa "hasta e incluyendo"; y

b.vi) en el supuesto que el vencimiento de cualquiera de los plazos previstos en el presente Reglamento recayese en un día inhábil, dicho vencimiento se trasladará, automáticamente, al Día Hábil inmediato posterior.

ARTÍCULO II. CREACIÓN DEL FONDO

a) En la Primera Fecha de Integración, Liquidación y Emisión, las Partes constituyen el fondo común de inversión cerrado denominado "*Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Puerto Nizuc*".

b) La moneda del Fondo será el Peso.

c) El Fondo emitirá Cuotapartes por un valor nominal de $ 30.000.000.000 (Pesos treinta mil millones), las cuales se dividen en la emisión original de $ 10.000.000.000 (Pesos diez mil millones) y una nueva emisión de hasta $ 20.000.000.000 (Pesos veinte mil millones).

d) El acaecimiento de uno de los supuestos contemplados en el Artículo VI inc. e) actuará como condición resolutoria del presente Reglamento.

e) Desde su constitución y durante su vigencia, el Fondo deberá cumplir los criterios de dispersión que establezcan las normas. Asimismo, deberá tener un mínimo de cinco Cuotapartistas y ningún Cuotapartista podrá mantener directa o indirectamente una participación que exceda el 51% (cincuenta y uno por ciento) de los

votos a que den derecho el total de las cuotapartes emitidas. En caso de incumplimiento de los requisitos de dispersión, la Gerente deberá informar dicha situación de manera inmediata a través de un hecho relevante en la AIF, y contará con un plazo de 6 (seis) meses para su regularización, vencido el cual podrá solicitar en forma fundada, ante la CNV, el otorgamiento de una prórroga por única vez e idéntico plazo. Transcurrido dicho plazo o la prórroga respectiva sin que se hubiera regularizado la situación, la Gerente deberá proceder a liquidar el Fondo.

ARTÍCULO III. OBJETO.

a) El Fondo tendrá por objeto el desarrollo inmobiliario de los Proyectos, comprometiéndose las Partes a realizar sus mejores esfuerzos conforme las pautas descriptas en el Plan de Inversión.

b) A fin de cumplir el objeto del Fondo, la Gerente invertirá entre el 75% y el 100% del patrimonio del Fondo, descontando los gastos de honorarios de organización, estructuración, colocación y auditorías (las "Inversiones Elegibles"):

b.i) En la constitución, en carácter de fiduciante, beneficiario y fideicomisario, de fideicomisos ordinarios, financieros o de administración, con o sin oferta pública, cuyo objeto sea el desarrollo de los Proyectos o los fondos recaudados a través de tales fideicomisos sean aplicados a tal fin;

b.ii) En la adquisición de participaciones en fideicomisos ordinarios o de administración, cuyo objeto sea el desarrollo de los Proyectos o los fondos recaudados a través de tales fideicomisos sean aplicados a tal fin;

b.iii) En la adquisición de valores representativos de deuda u otros títulos de deuda de fideicomisos financieros, inmobiliarios o de otra naturaleza, con o sin oferta pública,

cuyo objeto sea el desarrollo de los Proyectos o los fondos recaudados a través de tales fideicomisos sean aplicados a tal fin;

b.iv) En la adquisición de certificados de participación u otros títulos de participación de fideicomisos financieros, inmobiliarios o de otra naturaleza, con o sin oferta pública, cuyo objeto sea el desarrollo de los Proyectos o los fondos recaudados a través de tales fideicomisos sean aplicados a tal fin;

b.v) En la adquisición de obligaciones negociables, valores representativos de deuda de corto plazo u otros títulos de deuda del sector privado, con o sin oferta pública, cuyo destino de los fondos prevea su aplicación exclusiva para el desarrollo de los Proyectos;

b.vi) En la adquisición de cheques de pago diferido, pagarés u otros títulos valores emitidos por parte de sociedades cuya actividad principal, entre otros, comprenda el desarrollo de los Proyectos;

b.vii) En la participación en contratos asociativos (Cap. 16, Tít. IV, Libro Tercero del Código Civil y Comercial de la Nación) con terceros para el desarrollo de los Proyectos;

b.viii) En la adquisición de inmuebles pertenecientes a, o para el desarrollo de, los Proyectos;

b.ix) En la adquisición de unidades funcionales (incluyendo unidades complementarias), a construir, construidas o en cualquier estado de desarrollo, correspondientes a los Proyectos, mediante la celebración de boletos de compraventa y/o fideicomisos de cualquier naturaleza; y

b.x) En la aplicación de fondos para el desarrollo de los Proyectos, contemplando inclusive la compra de los inmuebles asiento de los Proyectos.

c) En todos los casos de Inversiones Elegibles, excepto aquellas contempladas en los puntos b.vii), b.viii). b.ix) y b.x), tales inversiones se realizarán a través de vehículos exclusivos o mediante instrumentos que cuenten con garantías reales y/o mecanismos de control sobre la afectación exclusiva de los fondos al proyecto elegible. Una vez efectivizada la Inversión Elegible, se deberá publicar un hecho relevante informando sus características a los efectos del cumplimiento de este punto. En el supuesto contemplado en el punto b.ix), hasta el 25% del precio podrá abonarse contra la firma del boleto de compraventa, y el saldo restante deberá abonarse en cuotas conforme el avance de obra, condicionando cada pago a la previa presentación de una certificación de obra presentada por el Desarrollador dando cuenta del cumplimiento del cronograma de obra, la que será auditada por el Auditor Técnico como condición para la liberación de cada pago.

d) Los Proyectos tendrán como único criterio de elegibilidad el integrar el desarrollo urbanístico "Puerto Nizuc".

e) Toda vez que se resuelva ejecutar una Inversión Elegible o desinvertir, la Gerente publicará un hecho relevante en AIF informando los detalles de la misma, incluyendo el monto comprometido y el Proyecto en el cual se invertirá. Si bien la Gerente será responsable por el análisis que efectúe en tal ocasión, no lo será por el resultado de la inversión o desinversión del Fondo.

f) El Fondo tendrá un período de adecuación, desde cada Fecha de Integración, Liquidación y Emisión, de: (i) 6 (seis) meses para alcanzar, al menos, un 33% (treinta y tres por ciento) del haber del Fondo invertido en Proyectos a través de las Inversiones Elegibles; (ii) 12 (doce) meses para alcanzar, al menos, un 66% (sesenta y seis por ciento) del haber del Fondo invertido en Proyectos a través de las Inversiones Elegibles; y (iii) 18 (dieciocho)

meses para alcanzar, al menos, un 75% (setenta y cinco por ciento) del haber del Fondo invertido en Proyectos a través de las Inversiones Elegibles.

g) Siempre que las Inversiones Elegibles y/o un Proyecto tuviera como contraparte a una persona jurídica accionista, controlada o controlante, directa o indirectamente, de la Gerente, a la Depositaria y Desarrollador y sus relacionadas, o vinculada a esta última en los términos del art. 33 de la Ley 19.550, previo a efectivizar la operación de inversión o desinversión, la Gerente deberá, contando con dos tasaciones independientes y el dictamen favorable del Asesora Independiente, aprobar la operación a través de su directorio verificando y haciendo constar que la misma se realiza en condiciones razonablemente adecuadas a las condiciones normales y habituales del mercado. En ningún caso la operación podrá realizarse a valores superiores a las dos tasaciones independientes. Una vez aprobada la operación, la Gerente publicará un hecho relevante en AIF informando el activo y proyecto en el cual se invertirá, el precio de adquisición y/o método de valuación, y los mecanismos tendientes a mitigar los riesgos derivados de dicha situación, asimismo procederá a publicar los informes de valuación independientes y el correspondiente a la Asesora Independiente. En ningún caso la Gerente podrá realizar operaciones con activos de titularidad de la propia Gerente o Depositaria, de los directores, gerentes, empleados y miembros de los órganos de fiscalización de la Gerente, de la Depositaria, o de sus sociedades controlantes, así como de las personas humanas que tengan el control sobre el capital de la Gerente, de la Depositaria o el de sus sociedades controlantes.

ARTÍCULO IV. DURACIÓN

a) La duración del Fondo será de 10 (diez) años desde el 19 de octubre de 2023, con posibilidad de prórroga.

b) A los efectos de prorrogar el plazo de vigencia del Fondo, con una anticipación no menor a 1 (un) año al vencimiento de tal plazo, la Gerente convocará a una asamblea de Cuotapartistas a los efectos que resuelvan respecto del plazo de vigencia del Fondo y el término de la prórroga, a cuyo efecto serán de aplicación el quorum y mayorías aplicables a las asambleas extraordinarias bajo la Ley N°19.550.

c) Los Cuotapartistas que voten contra la prórroga, se hubieran abstenido de votar o no asistan a la asamblea correspondiente, tendrán derecho a solicitar el rescate de sus Cuotapartes dentro de los 30 (treinta) días corridos de celebrada la asamblea citada en el punto precedente, mediante notificación fehaciente a la Gerente. Tal rescate se hará efectivo al vencimiento del plazo de duración del Fondo o en un 1 (un) año desde la celebración de la asamblea que decidió la prórroga, de ambos el mayor, respetándose la prioridad temporal de las solicitudes de rescate de Cuotapartes. En tal sentido, el primer Cuotapartista que haya solicitado el rescate será el primero en ser rescatado, continuando en orden cronológico en la medida en que la liquidez del Fondo lo permita y dentro del plazo máximo dispuesto. A los fines de la determinación del valor de rescate de las Cuotapartes, se utilizará el valor correspondiente a la fecha de la asamblea, en base a la opinión de una evaluadora independiente que deberá ser publicada en AIF.

ARTÍCULO V. PATRIMONIO DEL FONDO.

a) En todo momento el patrimonio del Fondo estará integrado por las sumas obtenidas de la colocación primaria de las Cuotapartes y las sumas, bienes y derechos obtenidas producto de la ejecución, enajenación y el producido de las Inversiones Elegibles.

ARTÍCULO VI. COLOCACIÓN DE LAS CUOTAPARTES.

a) Las Cuotapartes serán colocadas por oferta pública a través de un sistema de colocación primaria de un mercado registrado ante la CNV.

b) En caso de que luego de la constitución del Fondo, se apruebe una nueva emisión de Cuotapartes, los Cuotapartistas existentes al momento de la apertura del nuevo período de suscripción tendrán un derecho preferente para suscribir nuevas Cuotapartes en proporción a las Cuotapartes que posean. Dicho derecho será para los Cuotapartistas renunciable y transferible, circunstancia que será comunicada a la Gerente través del sistema de Caja de Valores S.A. y de los diversos agentes del mercado, sin necesidad de notificación fehaciente del Cuotapartista a la Gerente. Asimismo, será de aplicación el derecho de acrecer para aquellos Cuotapartistas que así lo desearen, dicho derecho se ejercerá, en proporción a las Cuotapartes que cada Cuotapartista poseía inicialmente, sobre las Cuotapartes que no hubieran sido suscriptas en virtud del derecho de suscripción preferente. La Gerente procederá al ofrecimiento a los Cuotapartistas mediante la publicación del prospecto de emisión actualizado y del correspondiente aviso de suscripción en la AIF y en los sistemas de información de los mercados en los que listen las Cuotapartes. Los Cuotapartistas podrán ejercer su derecho de opción dentro del plazo fijado por la Gerente computable a la publicación del citado aviso, el que no podrá ser inferior a 2 (dos) Días Hábiles. La adjudicación de Cuotapartes se realizará en proporción a las Cuotapartes que posean los Cuotapartistas que ejercieran tal derecho. Una vez adjudicadas las Cuotapartes a los Cuotapartistas que ejercieran el derecho de suscripción preferente, y eventualmente el derecho de acrecer, las restantes Cuotapartes serán ofrecidas al público inversor mediante el procedimiento de colocación descripto en el prospecto. A los fines de la determinación del precio de colocación de las nuevas Cuotapartes, la Gerente deberá contar con la opinión

de una (1) evaluadora independiente que será presentada a la CNV juntamente con la solicitud de autorización de oferta pública y puesta a difusión en la AIF y en los sistemas habituales de difusión de los mercados donde se negocien las Cuotapartes. Corresponderá a la Gerente verificar que los requisitos de dispersión previstos en las Normas no sean excedidos consecuencia del ejercicio del derecho de suscripción preferente y, eventualmente, del derecho de acrecer.

c) El producido de la colocación de las Cuotapartes serán destinado conforme el siguiente orden de prelación y subordinación: (i) al pago de los Gastos de Constitución; (ii) a la constitución de la Cuenta de Reserva; y (iii) a su aplicación en Inversiones Elegibles.

d) En caso de que para la primera emisión de Cuotapartes, las Solicitudes de Suscripción no alcancen el importe de $10.000.000.000, no se concrete la dispersión mínima de Cuotapartistas exigida en el Artículo II e) o la autorización de oferta pública del Fondo y/o la autorización de negociación de las Cuotapartes no se encuentre vigente, entonces todas las Solicitudes de Suscripción serán resueltas en forma automática, sin responsabilidad de ninguna naturaleza para las Partes.

e) Las Cuotapartes contarán con una calificación de riesgo. Toda vez que la misma se vea modificada, la Gerente publicará tal información como hecho relevante.

f) La Gerente deberá solicitar el listado y/o negociación de las Cuotapartes en Bolsas y Mercados Argentinos S.A., el Mercado Abierto Electrónico S.A. y/o cualquier otro mercado registrado en CNV.

ARTÍCULO VII. EMISIÓN Y TRANSFERENCIA DE LAS CUOTAPARTES.

a) El Fondo emitirá una clase única de cuotapartes de condominio. Todas las Cuotapartes tendrán los mismos derechos políticos y económicos sin perjuicio de la emisión en la cual hayan sido emitidas.

b) Las Cuotapartes serán representadas mediante un certificado global permanente, a ser depositado en Caja de Valores S.A. Los Cuotapartistas renunciarán al derecho a exigir láminas individuales. Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo, conforme a la Ley N°20.643, encontrándose habilitada Caja de Valores S.A. para cobrar aranceles de los depositantes.

c) Las Cuotapartes tendrán un valor nominal unitario equivalente a $ 1 (Pesos uno), una denominación mínima de negociación de $ 1 (Pesos uno) y podrán ser negociadas por múltiplos de $ 1 (Pesos uno).

d) El monto de suscripción para las Cuotapartes no podrá ser inferior a $ 1.000 (Pesos mil) no teniendo un monto máximo de suscripción.

ARTÍCULO VIII. DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES Y AMORTIZACIONES BAJO LAS CUOTAPARTES.

a) Anualmente, dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles de presentados ante la CNV los estados contables anuales auditados y, asimismo aprobados por una asamblea de Cuotapartistas, la Gerente, siempre que en tales estados contables hubiere utilidades realizadas y líquidas, podrá, a su exclusivo criterio y observando el cumplimiento del Plan de Inversión, efectuar distribución de utilidades a los Cuotapartistas. A tal efecto la Gerente deberá contar con dictamen favorable emitido por los Auditores y certificado por el consejo profesional correspondiente relativo a la existencia de tales utilidades líquidas y la procedencia de la distribución. La distribución de utilidades no deberá alterar la consecución de los

objetivos y políticas de inversión del Fondo. La resolución de directorio de la Gerente de distribuir utilidades deberá ser publicada en AIF.

Resuelta la distribución, la Gerente deberá publicar un aviso en la AIF y publicará en los sistemas de información de los mercados donde listen o se negocien las Cuotapartes, con una anticipación no menor a 5 (cinco) Días Hábiles, indicando el monto a distribuir en concepto de utilidades y fecha de pago de las mismas. En tal ocasión, todo Cuotapartista tendrá derecho a percibir, a través de Caja de Valores S.A., un monto equivalente al porcentaje de las utilidades a cobrar que representa su participación sobre el total de Cuotapartes emitidas. Los excedentes no distribuidos a los Cuotapartistas serán reinvertidos por la Gerente, o bien utilizados al pago de gastos del Fondo.

b) Una vez iniciada la liquidación del Fondo conforme el Artículo XIX y, luego de cancelados los pasivos, el remanente, si lo hubiere, neto de gastos, impuestos y costos conforme el Artículo XVI, se distribuirá a los Cuotapartistas en concepto de amortización y, en su caso, distribución de utilidades, todo ello en la fecha que a su exclusivo criterio determine la Gerente.

c) Las distribuciones de utilidades y amortizaciones a los Cuotapartistas serán efectuadas en Pesos. En los supuestos contemplados en los puntos c.i) y c.v) del Artículo XIX, la Gerente procederá a efectuar los pagos de amortizaciones a los Cuotapartistas en especie con bienes que integren el patrimonio del Fondo.

d) Ningún Cuotapartista podrá solicitar el adelantamiento de las fechas de reembolso del capital de las Cuotapartes ni el pago de utilidades.

e) Los derechos de los Cuotapartistas estarán limitados al patrimonio del Fondo, que será la única fuente de pago de las Cuotapartes. En ningún caso debe interpretarse que la

Gerente o la Depositaria otorgan, con su propio patrimonio, garantía alguna de rentabilidad y/o recupero del capital invertido por los Cuotapartistas.

ARTÍCULO IX. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA GERENTE.

a) La Gerente, sin perjuicio de otras obligaciones establecidas en el presente Reglamento, se encuentra obligado a:

a.i) Ejercer la representación colectiva de los Cuotapartistas;

a.ii) Administrar y dirigir el Fondo para el cumplimiento de su objeto de inversión con la diligencia del buen hombre de negocios, en el interés colectivo de los cuotapartistas y priorizando en todos los casos dicho interés, consecuentemente, deberá cumplir con el Plan de Inversión, eligiendo y ejecutando las Inversiones Elegibles para el desarrollo de los Proyectos, sin participación ni responsabilidad de la Depositaria;

a.iii) Valuar los activos del Fondo, de conformidad con los criterios, métodos y procedimientos aplicables conforme las normas contables locales emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas y lo regulado en el Capítulo II del Título V de las Normas de la CNV;

a.iv) Elegir y ejecutar las inversiones financieras transitorias realizadas en los términos del Artículo XIII, informando semanalmente a la Depositaria respecto de su evolución y valuación;

a.v) Contratar al Auditor Técnico;

a.vi) Realizar todas las publicaciones exigidas legalmente y cumplir con todos los requerimientos de información que solicité la CNV u otra autoridad competente;

a.vii) Entablar acciones judiciales en relación con la ejecución de cualesquiera derechos y/o créditos a favor del Fondo, a cuyo efecto podrá realizar las gestiones necesarias y otorgará los poderes que resulten necesarios a fin de iniciar los procedimientos pertinentes. Dichas acciones judiciales serán únicamente iniciadas cuando, a criterio de la Gerente, los gastos en relación con el procedimiento judicial correspondiente no impliquen erogaciones excesivas o desproporcionadas en relación con el objeto del procedimiento. Asimismo, la Gerente, con el acuerdo de la Depositaria, podrá contratar asesores legales de estudios jurídicos de primera línea para que se encarguen de las gestiones judiciales y extrajudiciales relacionadas con la ejecución de cualesquiera derechos y/o créditos a favor del Fondo;

a.viii) Prestar su asentimiento expreso en todo acto de adquisición, disposición y/o gravamen de los bienes bajo administración;

a.ix) Actuar como liquidador en el marco del Artículo XIX; y

a.x) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias, el presente Reglamento y vigilar el cumplimiento de las normas aplicables por parte de la Depositaria.

b) La Gerente se encuentra facultada a:

b.i) Celebrar, en nombre y representación del Fondo, los contratos que cada Inversión Elegible requiera;

b.ii) Contratar asesores y proveedores para la mejor consecución de los Proyectos; y

b.iii.) En caso de que el Fondo proceda con el desarrollo de los Proyectos en forma directa, contratar los seguros que tal desarrollo requiera.

c) La Depositaria controlará la actuación de la Gerente exclusivamente con el alcance que determinan las Normas de la CNV. En caso de que la Gerente no cumpliere con las obligaciones que la Ley N° 24.083, las Normas de la CNV o el presente Reglamento le imponen, la Depositaria podrá denunciar el incumplimiento a la CNV. La Gerente será responsable en forma individual por los perjuicios que pudiera ocasionarle a los Cuotapartistas por el incumplimiento de sus obligaciones derivadas de la normativa aplicable, del Reglamento y del Prospecto. En ningún caso la Gerente será responsable ante los Cuotapartistas por el incumplimiento de las obligaciones de la Depositaria y viceversa.

ARTÍCULO X. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA DEPOSITARIA.

a) La Depositaria, sin perjuicio de otras obligaciones establecidas en el presente Reglamento, se encuentra obligado a:

a.i) Actuar como propietario y titular registral, según corresponda, de los bienes del Fondo, en beneficio de los Cuotapartistas y conforme a las instrucciones de la Gerente;

a.ii) Suscribir, en nombre y representación del Fondo, y efectuar la custodia de las escrituras, contratos y documentos necesarios para las Inversiones Elegibles y/o los Proyectos;

a.iii) Recibir las integraciones por Cuotapartes suscriptas;

a.iv) Efectuar, a través de Caja de Valores S.A., los pagos a los Cuotapartistas;

a.v) Abrir (por instrucción de la Gerente) y mantener las cuentas bancarias para la operatoria del Fondo;

a.vii) Llevar el registro de las Cuotapartes, por medio de Caja de Valores S.A., en su carácter de agente depositario central de valores negociables; y

a.viii) Actuar como liquidador en el marco del Artículo XIX.

b) La Depositaria se encuentra facultada a:

b.i) Sin perjuicio de su obligación de custodia, contratar empresas especializadas para la tenencia de los contratos y documentos que instrumenten obligaciones emergentes de la operación que integra el haber del Fondo. No obstante ello, la responsabilidad de custodia es exclusivamente de la Depositaria;

c) La Gerente controlará la actuación de la Depositaria exclusivamente con el alcance que determinan las Normas de la CNV. En caso de que la Depositaria no cumpliere con las obligaciones que la Ley N° 24.083, las Normas de la CNV o el presente Reglamento le imponen, la Gerente podrá denunciar el incumplimiento a la CNV. La Depositaria será responsable en forma individual por los perjuicios que pudiera ocasionarle a los Cuotapartistas por el incumplimiento de sus obligaciones derivadas de la normativa aplicable, del Reglamento y del Prospecto. En ningún caso la Depositaria será responsable ante los Cuotapartistas por el incumplimiento de las obligaciones de la Gerente y viceversa.

ARTÍCULO XI. OBLIGACIONES DEL DESARROLLADOR EL AUDITOR TÉCNICO Y LA ASESORA INDEPENDIENTE.

a) El Desarrollador, sin perjuicio de otras obligaciones establecidas en el presente Reglamento, celebrará un contrato de desarrollo con el fideicomiso "Edificios Puerto Nizuc", por medio del cual el Desarrollador se obligará a realizar la construcción de los Proyectos, incluyendo la provisión de la totalidad de la mano de

obra, materiales, herramientas y equipos, y realización de trámites y gestiones necesarios a tal fin. Tal contrato deberá ser aprobado por actas de directorio de la Gerente y la Depositaria de conformidad con lo requerido por las Normas de la CNV, dejando constancia de que el mismo se realiza en condiciones razonablemente adecuadas a las condiciones normales y habituales del mercado. La Gerente procederá a publicar el informe del Auditor Técnico respecto de la celebración de tal contrato en condiciones de mercado, a ser difundido como hecho relevante en la AIF conjuntamente con el Prospecto. Entre las obligaciones específicas que tendrá el Desarrollador se encuentran:

a.i) La elaboración del proyecto ejecutivo de arquitectura, estructura e instalaciones correspondiente a los Proyectos, con recursos propios o terceros subcontratados.

a.ii) La gestión destinada a obtener la documentación necesaria para la realización de los trabajos y la obtención de los permisos de obra y habilitaciones de servicios ante las autoridades competentes.

a.iii) La realización de los Proyectos en el plazo pactado.

a.iv) Mantener al día sus obligaciones laborales, previsionales e impositivas, reconociendo y aceptando el derecho de verificar el cumplimiento de las mismas que le corresponde al fideicomiso "Edificios Puerto Nizuc", para lo cual deberá presentar comprobantes que así lo acrediten.

a.v) Responder por los daños que causare él mismo y/o los que causaren sus dependientes y/o subcontratistas y/o los dependientes de éstos y/o cualquier otra

persona que le prestare servicios con motivo y en ocasión del desarrollo de los Proyectos.

a.vi) Cumplir con la normativa aplicable, siendo responsable de las penalidades y daños que pudieran surgir de su inobservancia en la ejecución de los Proyectos.

a.vii) Cumplimentar las disposiciones de seguridad e higiene propias y de los subcontratistas.

a.viii) Afiliación una aseguradora de riesgos de trabajo de primera línea autorizada a operar por la Superintendencia de Riesgos del Trabajo a satisfacción del fideicomiso "Edificios Puerto Nizuc", del personal propio y del de sus subcontratistas, con una cláusula de no repetición contra el fideicomiso "Edificios Puerto Nizuc". Asimismo, deberá mantener vigente el correspondiente seguro de vida obligatorio del personal.

a.ix) Contratación de un seguro de accidentes personales que cubra los eventuales daños o lesiones que pudieran ocurrir, con motivo y en ocasión de la ejecución del contrato de desarrollo, a las personas que le presten servicios sin relación de dependencia a aquél o a sus subcontratistas.

a.x) Contratación de una póliza de seguros contra todo riesgo construcción, incluyendo responsabilidad civil, en la que se consigne al fideicomiso "Edificios Puerto Nizuc" como coasegurado, con una compañía de primer nivel y reconocido prestigio, a satisfacción del fideicomiso "Edificios Puerto Nizuc". Mantener su vigencia durante toda la relación contractual.

a.xi) Proporcionar una póliza de caución en garantía de la ejecución del contrato de desarrollo en una empresa aseguradora de primera línea, la que será devuelta al desarrollador al momento de la recepción definitiva de los Proyectos.

a.xii) Proporcionar una póliza de caución en garantía de los anticipos financieros y acopios recibidos emitida por una empresa aseguradora de primera línea, la que será devuelta al desarrollador al momento en el que los anticipos financieros y/o acopios sean incorporados a los Proyectos.

a.xiii) Prestar asistencia de fin de obra y post venta.

a.xiv) Presentar todos los planos conforme a obra, con la correspondiente presentación a los colegios profesionales que pudieran corresponder (costas y gestiones incluidas).

a.xv) Elaborar trimestralmente certificados de obra relativos a los Proyectos, los cuales serán auditados por el Auditor Técnico y cuya copia será remitida a la Gerente. A petición del fideicomiso "Edificios Puerto Nizuc", tales certificados de obra deberán ser elaborados con frecuencia mensual.

b) Los honorarios del Desarrollador ascienden a 10% (diez por ciento) sobre los costos de la obra y podrá ser abonado, independientemente, por el fideicomiso de administración privado inmobiliario bajo la denominación "Edificios Puerto Nizuc o el Fondo de forma directa.

c) El Auditor Técnico, sin perjuicio de otras obligaciones establecidas en el presente Reglamento, se encuentra obligado a:

c.i) Efectuar un seguimiento permanente los Proyectos; y

c.ii) Dentro de los 15 (quince) días hábiles de finalizado cada trimestre calendario, elaborar un informe relativo a los Proyectos, detallando la efectiva aplicación de los fondos recibidos bajo las Inversiones Elegibles a los Proyectos, su estado de desarrollo y ejecución, su desempeño, estado de cumplimiento, avance conforme cronograma, comparando las proyecciones efectuadas con la aplicación real de los fondos a la ejecución de las obras, calculando los desvíos y cualquier otra información que resulte relevante sobre los Proyectos. Asimismo, el citado informe deberá contener conclusiones respecto de los resultados a los cuales arribe. La Gerente publicará periódicamente los informes que emita el Auditor Técnico.

d) Por sus tareas, el Fondo remunerará al Auditor Técnico con un honorario de $375.000 más IVA por cada certificación de obra en el marco del seguimiento de los Proyectos.

e) La Asesora Independiente tiene a su cargo la elaboración del dictamen previsto en el Inciso g) del Artículo III, en el cual deberá: (i) determinar si la Inversión Elegible se efectúa a valores y condiciones normales y habituales del mercado, a cuyo efecto de basará en las dos tasaciones independientes y su conocimiento en la materia; (ii) determinar si la Inversión Elegible resulta beneficiosa para los intereses del Fondo; y (iii) proveer su opinión favorable o desfavorable con la Inversión Elegible.

f) Por sus tareas, la Asesora Independiente no cobrará honorarios por sus tareas.

ARTÍCULO XII. ADMINISTRACIÓN, CONTABILIDAD E INFORMES.

a) A los efectos del depósito de las disponibilidades del Fondo, la Gerente instruirá a la Depositaria para la apertura de una cuenta corriente en Pesos a nombre del Fondo en una entidad financiera local (diferente de la Depositaria) y, asimismo, instruirá la apertura de una cuenta especial en Dólares Estadounidenses a nombre del Fondo en una entidad financiera local (diferente de la Depositaria) (las "Cuentas del Fondo").

b) La Depositaria, por instrucción de la Gerente, mantendrá una cuenta corriente en Pesos a nombre del Fondo y a la orden de la Depositaria en una entidad financiera local (diferente de la Depositaria), como reserva en caso de insuficiencia de fondos en las Cuentas del Fondo (la "Cuenta de Reserva").

c) Las sumas depositadas en las Cuentas del Fondo y la Cuenta de Reserva no podrán exceder del 25% (veinticinco por ciento) del patrimonio neto del Fondo.

d) La fecha de cierre de ejercicio económico del Fondo es el 31 de diciembre de cada año.

e) La Gerente deberá:

e.i) Publicar diariamente el valor contable de las Cuotapartes, conforme los últimos estados contables;

e.ii) Publicar semanalmente el detalle de la composición de la cartera del Fondo (inversiones en los activos autorizados para los fondos comunes de inversión abiertos y de las disponibilidades) del último día hábil de cada semana, su valuación y los cálculos de determinación diaria del valor de cada Cuotaparte;

e.iii) Dentro de los 15 (quince) Días Hábiles de finalizado cada trimestre calendario, publicar en la AIF y los mercados en donde listen y/o se negocien las Cuotapartes y poner a disposición de los Cuotapartistas, el informe del Auditor Técnico;

e.iv) Dentro de los 42 (cuarenta y dos) días corridos de finalizado cada trimestre calendario, publicar en la AIF y los mercados en donde listen y/o se negocien las Cuotapartes y poner a disposición de los Cuotapartistas un informe técnico de valuación de las Inversiones Elegibles elaborado por el Auditor Técnico.

e.v) Dentro de los 42 (cuarenta y dos) días corridos de finalizado cada trimestre calendario, publicar en la AIF y los mercados en donde listen y/o se negocien las Cuotapartes y poner a disposición de los Cuotapartistas, estados contables con informe de revisión limitada de los Auditores y las actas de aprobación del directorio y comisión fiscalizadora de la Gerente. Tales estados contables incluirán la identificación de los órganos del Fondo y otros sujetos participantes en los Proyectos, descripción del objeto de inversión del Fondo, con detalle de los Proyectos en desarrollo y/o a desarrollarse en el marco del Fondo, plazo de duración del Fondo, descripción de la clase de Cuotapartes emitidas, el valor contable de las Cuotapartes y cualquier otra información relevante;

e.vi) Dentro de los 70 (setenta) días corridos de finalizado cada año calendario, publicar en la AIF y los mercados en donde listen y/o se negocien las Cuotapartes y poner a disposición de los Cuotapartistas, estados contables auditados y las actas de aprobación del directorio y comisión fiscalizadora de la Gerente. Tales estados contables incluirán la identificación de los órganos del Fondo y otros sujetos participantes en los Proyectos, descripción del objeto de inversión del Fondo, con detalle de los Proyectos en desarrollo y/o a desarrollarse en el marco del Fondo, plazo de duración del Fondo, descripción de la clase de Cuotapartes emitidas, el valor contable de las Cuotapartes y cualquier otra información

relevante. El informe de auditoría deberá pronunciarse sobre: (i) el cumplimiento de las políticas de inversión del Fondo y de los objetivos del mismo y de las cláusulas contenidas en el Reglamento; (ii) la valuación de los activos del Fondo en función de las normas de aplicación establecidas en el Reglamento; (iii) los procesos de control interno para el debido cumplimiento de las normas; y (iv) los sistemas de información para registrar el origen y la aplicación de los fondos en las transacciones que se efectúen con activos del Fondo;

e.vii.) Publicar los hechos relevantes con motivo de la realización de actos de disposición sobre Inversiones Elegibles, el endeudamiento del Fondo, las modificaciones en la calificación de riesgo de las Cuotapartes, y la información relativa a las inversiones en Inversiones Elegibles; y

e.vii) Concluida la liquidación del Fondo, emitir una cuenta de liquidación final y estados contables de situación patrimonial y de resultado final auditados, los cuales deberán ser publicados en AIF.

ARTÍCULO XIII. DISPONIBILIDADES. INVERSIONES TRANSITORIAS.

a) El Fondo mantendrá sumas líquidas disponibles exclusivamente a los efectos de solventar el pago de honorarios, gastos, impuestos y otros costos, siendo que, una vez transcurrido el período de adecuación del Plan de Inversión, en ningún caso tales sumas líquidas (incluyendo los fondos depositados en las Cuentas del Fondo y la Cuenta de Reserva) podrán superar el 25% (veinticinco por ciento) del patrimonio neto del Fondo. De conformidad con lo dispuesto por la normativa aplicable, las sumas líquidas disponibles deberán ser mantenidas en cuentas remuneradas o invertidas en títulos públicos nacionales o fondos comunes de inversión encuadrados en el artículo 15° inciso b) de la Sección II,

del Capítulo II del Título V de las Normas y/o en activos cuyas características y riesgo sean compatibles con los requerimientos de liquidez, los objetivos del Fondo y su Plan de Inversión y cronograma. Los fondos comunes de inversión aludidos deberán ser administrados por sociedades gerentes diferentes de la Gerente.

ARTÍCULO XIV. OPERACIONES DE COBERTURA Y ENDEUDAMIENTO.

a) La Gerente podrá realizar operaciones con instrumentos financieros derivados exclusivamente con finalidad de cobertura. Sobre este tipo de inversiones, se destaca especialmente que:

a.i) Las operaciones con instrumentos financieros derivados deberán ser consistentes con los objetivos de inversión del Fondo, debiendo la Gerente disponer de los medios y experiencia necesarios para llevar a cabo esas operaciones; y

a.ii) La exposición total de las operaciones no podrá superar el 20% del patrimonio neto del Fondo.

b) La Gerente podrá solicitar, en nombre y representación del Fondo, préstamos para cubrir desajustes transitorios de caja y/o financiar el desarrollo en todas los Proyectos, a cuyo fin estará facultado para negociar los términos y condiciones de los préstamos, instrumentarlos por instrumento público o privado y otorgar garantías sobre los bienes que constituyen el haber del Fondo, incluyendo la constitución de hipotecas, fideicomisos y cualquier otro derecho real, y realizar cuantos actos sean necesarios para efectivizar la asistencia crediticia aquí descripta. En ningún caso se podrá comprometer más del 20% (veinte por ciento) del patrimonio

neto del Fondo. Toda vez que se celebre un préstamo, la Gerente publicará tal circunstancia como hecho relevante.

ARTÍCULO XV. DECLARACIONES DE LAS PARTES.

a) Las Partes declaran, y los Cuotapartistas así reconocen, que bajo ninguna circunstancia podrá entenderse o considerarse que la Gerente o la Depositaria garantizan implícita o explícitamente: (i) el rendimiento del Fondo; (ii) la conclusión y rendimiento de los Proyectos; (iii) la liquidez de las Inversiones Elegibles y/o inversiones transitorias del Fondo; (iv) el desarrollo de un mercado secundario para las Cuotapartes, o la liquidez del mismo en caso de desarrollarse; y/o (v) el recupero del capital invertido por los Cuotapartistas, estando expuestos los inversores a perder hasta el 100% (cien por ciento) de dicho capital. En función de lo expuesto, queda establecido que la Gerente y la Depositaria, en tanto ajusten su actuación a las disposiciones legales pertinentes y al Reglamento, no asumirán responsabilidad alguna por tales conceptos.

ARTÍCULO XVI. HONORARIOS, GASTOS, IMPUESTOS Y COSTOS.

a) En retribución por el desempeño de sus funciones, la Gerente percibirá: (i) un honorario anual que, calculado sobre el patrimonio neto del Fondo, no superará el 4% (cuatro por ciento). Se le agregará el Impuesto al Valor Agregado, de ser aplicable, se devengará y será pagadero trimestralmente, el quinto Día Hábil posterior al cierre de los estados contables trimestrales, a cuyo efecto será calculado proporcionalmente sobre la base de estos últimos;

b) En retribución por el desempeño de sus funciones, la Depositaria percibirá un honorario anual equivalente al 0,30% (cero coma treinta por ciento) calculado sobre el patrimonio neto del Fondo. Se le agregará el Impuesto al Valor Agregado, de ser aplicable, se

devengará y será pagadero trimestralmente el quinto Día Hábil posterior al cierre de los estados contables trimestrales, a cuyo efecto será calculado proporcionalmente sobre la base de estos últimos.

c) Los gastos ordinarios de gestión del Fondo, calculados sobre el patrimonio neto del Fondo al cierre de los estados contables anuales, no superarán el 1,5% (uno coma cinco por ciento). Estos gastos se abonarán a partir de las Cuentas del Fondo.

d) Los órganos del fondo podrán percibir un honorario de éxito de conformidad con las siguientes pautas. La Gerente percibirá un honorario de éxito que no superará el 9,5% (nueve coma cinco por ciento) de la diferencia entre la sumatoria de todo pago recibido por los Cuotapartistas en concepto de pago utilidades y amortizaciones (incluyendo pagos en especie) y el patrimonio neto del Fondo a la respectiva Fecha de Integración, Liquidación y Emisión. En caso de que tal cálculo genere un resultado negativo, la Gerente no tendrá derecho a importe alguno en concepto de honorario de éxito. La Depositaria percibirá un honorario de éxito que no superará el 0,5% (cero coma cinco por ciento) de la diferencia entre la sumatoria de todo pago recibido por los Cuotapartistas en concepto de pago utilidades y amortizaciones (incluyendo pagos en especie) y el patrimonio neto del Fondo a la respectiva Fecha de Integración, Liquidación y Emisión. En caso de que tal cálculo genere un resultado negativo, la Depositaria no tendrá derecho a importe alguno en concepto de honorario de éxito. Tal honorario de éxito de la Gerente y la Depositaria se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable, siendo pagadero al finalizar el proceso de liquidación del Fondo.

e) La totalidad de los gastos ordinarios del Fondo, honorarios de la Gerente y de la Depositaria que corresponden al Fondo (excluyendo los honorarios de éxito de la Gerente y la

Depositaria), calculados sobre el patrimonio neto del Fondo al cierre de los estados contables anuales, no superarán el 5,8% (cinco coma ocho por ciento), más I.V.A.

f) En el marco de la estructuración del Fondo y colocación de las Cuotapartes, se establecen las siguientes comisiones:

f.i.) Una comisión de colocación a favor de los Agentes Colocadores de hasta un 2% del monto colocado más I.V.A., que será pagadero con el producido de la colocación.

f.ii.) Una comisión de organización de la colocación a favor de Banco de Valores S.A., equivalente al 0,10% (cero coma diez por ciento), a la cual se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable, calculada sobre los montos suscriptos e integrados, y se detraerá directamente del producido de la colocación.

f.iii.) Una comisión de organización de la emisión equivalente al 0,15% (cero coma quince por ciento), a la cual se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable, calculada sobre los montos suscriptos e integrados, y se detraerá directamente del producido de la colocación, a ser distribuida en partes iguales entre la Gerente y la Depositaria.

g) Serán a cargo del Fondo los siguientes costos y gastos:

g.i) Los costos, gastos e impuestos que irrogue la realización, administración y liquidación de las Inversiones Elegibles;

g.ii) Los costos, comisiones, gastos e impuestos relacionados con la organización y autorización del Fondo, asesoramiento contable, económico, financiero y jurídico, gastos de registro, honorarios de agentes de calificación de riesgo y gastos para la preparación y atención de la invitación realizada a los inversores;

g.iii) Las retribuciones de la Gerente y la Depositaria;

g.iv) Los gastos varios de papelería, envío de resúmenes y comunicaciones a los Cuotapartistas y de publicaciones obligatorias; y

g.v) Los honorarios de los Auditores, Auditor Técnico y demás profesionales que las Partes deban contratar a los efectos del cumplimiento del Proyecto de Inversión.

h) Sin perjuicio de la enumeración anterior, todos los gastos y demás costos que se originen en ocasión de realizarse operaciones en cumplimiento de este Reglamento y/o el desarrollo y ejecución del Plan de Inversión, así como los tributos, gravámenes o deducciones, creados o que en lo sucesivo se creen sobre este Reglamento o sobre las operaciones que se realicen en su cumplimiento o sobre sus cobros, pagos o resultados, serán con cargo exclusivo al Fondo.

i) La Gerente podrá instruir a la Depositaria a debitar del patrimonio del Fondo y, en su caso, reembolsarle a la Gerente en un plazo no superior a 5 (cinco) Días Hábiles, cualquier costo, gasto o impuesto que corresponda al Fondo.

j) Los honorarios, gastos, impuestos y otros costos descriptos en el presente Artículo serán pagaderos con los fondos depositados en las Cuentas del Fondo.

ARTÍCULO XVII. RENUNCIA DE LAS PARTES.

a) La Gerente y la Depositaria podrán renunciar a las funciones atribuidas por el presente Reglamento con un preaviso no menor a 90 (noventa) días corridos, debiendo permanecer en sus funciones hasta tanto la renuncia sea autorizada por la CNV y una asamblea extraordinaria de Cuotapartistas designe a sus sucesores. Asimismo, la Gerente y la Depositaria podrán ser reemplazadas por decisión de una asamblea extraordinaria de Cuotapartistas. Tanto la Gerente como la

Depositaria deberán continuar en el ejercicio de sus funciones y responsabilidades hasta tanto quede aprobado por CNV el correspondiente reemplazo designado por una asamblea extraordinaria de Cuotapartistas.

ARTÍCULO XVIII. ASAMBLEAS.

a) Las asambleas de Cuotapartistas serán convocadas por la Gerente y podrán ser ordinaria o extraordinarias según la materia que traten, siendo que asimismo podrá citarse simultáneamente en primera y segunda convocatoria. La Gerente deberá manifestar el objeto de la convocatoria, día, hora y lugar de reunión. En caso de celebración de asambleas de Cuotapartistas por medios digitales, la Gerente informará cuál será el canal de comunicación elegido, cuál será el modo de acceso a los efectos de permitir dicha participación y cuáles serán los procedimientos establecidos para la emisión del voto a distancia por medios digitales. La convocatoria, que se regirá por la Ley N°19.550, será publicada en la AIF y en los sistemas de información de los mercados donde se listen y/o negocien las Cuotapartes, con una anticipación no menor a 10 (diez) días corridos ni superior a 30 (treinta) días corridos a la fecha de la asamblea.

b) Las asambleas de Cuotapartistas se celebrarán en la Ciudad de Buenos Aires, en la fecha y lugar que la Gerente determine, y serán presididas por el presidente o apoderado de la Gerente. Alternativamente las asambleas de Cuotapartistas podrán celebrarse por medios digitales que permitan la transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras en el transcurso de toda la reunión, así como también su grabación en soporte digital y la libre accesibilidad, con voz y voto, de todos los Cuotapartistas que hayan acreditado su identidad y facultades. En caso de

celebración de asambleas de Cuotapartistas a distancia, deberá dejarse constancia en el acta de los sujetos, el lugar en el que se encontraban y el carácter en que participaron en el acto, verificando la Gerente que todos los Cuotapartistas presentes puedan hacer ejercicio de su derecho a deliberar y votar durante todo el transcurso de la asamblea de Cuotapartistas. Las actas de las asambleas de Cuotapartistas serán transcriptas en el correspondiente libro social y firmadas.

c) Los Cuotapartistas tendrán derecho a un voto por cada Cuotaparte. Los directores, síndicos, gerentes y demás empleados de la Gerente y de la Depositaria no podrán representar a los Cuotapartistas en las asambleas de Cuotapartistas. Salvo disposición en contrario en las Normas de CNV o este Reglamento, las asambleas de Cuotapartistas requerirán el quorum y los votos determinados en el art. 243 y 244 de la Ley N°19.550, según se trate de asambleas ordinarias o extraordinarias.

d) Podrá prescindirse de la asamblea de Cuotapartistas (inclusive para el supuesto de prórroga del plazo de vigencia del Fondo), a exclusivo criterio de la Gerente, si para adoptar cualquier resolución que fuera de competencia de dicha asamblea, la Gerente obtuviere por medio fehaciente el voto de la mayoría aplicables según el tipo de decisión sometida a consideración de los Cuotapartistas. A tal fin se deberá seguir el siguiente procedimiento:

d.i) La Gerente publicará en AIF el acta de directorio que resuelve prescindir de la Asamblea y en su reemplazo hacer uso de este mecanismo;

d.ii) La Gerente remitirá a cada Cuotapartista registrado al Día Hábil anterior, por medio fehaciente escrito, dirigido al domicilio, o vía correo electrónico al domicilio electrónico registrado, una nota (la "Solicitud de Consentimiento") que

deberá incluir (i) una descripción pormenorizada de las circunstancias del caso, (ii) en su caso, su evaluación y el modo en que dicha circunstancias afectarían al Fondo, (iii) los recaudos indicados en el inciso d.iii) siguiente a efectos de manifestar su voluntad, y (iv) la advertencia que el silencio, transcurridos 5 Días Hábiles de la recepción de la nota (o el plazo mayor que indique la Gerente), importará disconformidad con la recomendación, si la hubiere. Junto con la remisión de las Solicitudes de Consentimiento, la Gerente deberá publicar el texto de las Solicitudes de Consentimiento en la AIF y los sistemas de información de los mercados donde listen y/o se negocien las Cuotapartes.

d.iii) Los Cuotapartistas deberán contestar por nota con certificación de firmas, o el método alternativo que señale la Gerente, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles de recibida la Solicitud de Consentimiento de la Gerente, o dentro del plazo mayor que la Gerente indique. El silencio importará una respuesta negativa a la recomendación, si la hubiere. La Gerente deberá verificar el voto afirmativo de la mayoría aplicable de Cuotapartistas registrados a la fecha de vencimiento del plazo correspondiente conforme el inciso b) del presente Artículo, debiendo publicar en AIF un hecho relevante informando el resultado de la votación.

d.iv) En ningún caso se considerará que en virtud de las recomendaciones que realicen de acuerdo con lo previstos en los artículos anteriores, la Gerente y/o la Depositaria serán responsables por las consecuencias que deriven del curso de acción resuelto por la mayoría exigible de Cuotapartistas.

e) Las asambleas ordinarias de Cuotapartistas se celebrarán una vez al año dentro de los primeros cuatro meses siguientes a la fecha de cierre de cada ejercicio anual.

Corresponderá a la asamblea ordinaria de Cuotapartistas: (i) el tratamiento de los estados contables anuales auditados; (ii) la aprobación de los informes elaborados por la Gerente sobre la evolución y perspectivas de las Inversiones Elegibles del Fondo; (iii) la aprobación del grado de avance del Plan de Inversión; (iv) la aprobación de la estimación u orientación sobre perspectivas para el próximo ejercicio y cualquier otro hecho o circunstancia relevante para el objetivo del Fondo; y (v) cualquier asunto previsto en el Reglamento que no sea propio de una asamblea extraordinaria.

f) Las asambleas extraordinarias de Cuotapartistas serán convocadas por la Gerente cuando así lo determine según las reglas contenidas en el presente Reglamento, a instancias de la propia Gerente o de Cuotapartistas que representen por lo menos el 5% (cinco por ciento) del valor nominal de las Cuotapartes en circulación. Corresponderá a la asamblea extraordinaria de Cuotapartistas: (i) resolver acerca de la prórroga del plazo de vigencia del Fondo; (ii) toda modificación al Reglamento; (iii) el aumento de la cantidad de Cuotapartes; (iv) la liquidación anticipada del Fondo en los términos del Artículo XIX puntos a.iii) y a.iv); (v) la sustitución de la Gerente o Depositaria; y (vi) cualquier asunto que no corresponda a una asamblea ordinaria de Cuotapartistas.

ARTÍCULO XIX. LIQUIDACIÓN DEL FONDO.

a) El Fondo se liquidará, previo pago de honorarios, gastos, impuestos y otros costos, en los siguientes supuestos (cada uno, un "Supuesto de Liquidación"):

a.i) Por vencimiento del plazo de vigencia del Fondo;

a.ii) Cancelación de la autorización de oferta pública, listado o negociación de las Cuotapartes;

a.iii) Cuando una asamblea extraordinaria de Cuotapartistas determine la imposibilidad de cumplir con el objeto de inversión del Fondo; y

a.iv) Cuando una asamblea extraordinaria de Cuotapartistas determine la existencia de un cambio sustancial en la normativa aplicable o situación económica de la República Argentina o internacional, que implique una modificación sustancial de la ecuación económica-financiera en la que están basadas las proyecciones respecto de las inversiones del Fondo.

No constituirá un Supuesto de Liquidación la suspensión transitoria y/o preventiva de la autorización de oferta pública, listado y/o negociación de las Cuotapartes, caso en el cual la Gerente convocará una asamblea extraordinaria de Cuotapartistas, a los fines de que estos últimos resuelvan acerca de la liquidación del Fondo.

b) Ocurrido un Supuesto de Liquidación, la Gerente publicará un hecho relevante al respecto en AIF y los sistemas de información de los mercados donde se listen y/o negocien las Cuotapartes (incluyendo en el supuesto a.i) las actas de Directorio aprobatorias del proceso de liquidación), la Gerente y la Depositaria asumirán el rol de liquidadores, y se iniciará el proceso de enajenación de las Inversiones Elegibles conforme el punto c) de este Artículo, en un plazo no superior a 1 (un) año desde la ocurrencia de un Supuesto de Liquidación, exceptuándose de dicho proceso de enajenación aquellas Inversiones Elegibles cuyo plazo de recupero de inversión sea inferior a 1 (un) año o que, conforme sus términos y condiciones, sean

liquidables por decisión de la Gerente. Estas últimas serán realizadas en un plazo no superior a 1 (un) año desde la ocurrencia de un Supuesto de Liquidación, plazo que se reducirá a 1 (un) mes para el caso de las inversiones transitorias. Durante dicho período el Fondo cesará las inversiones en Proyectos, limitándose la Gerente a la liquidación de los activos del Fondo y efectuar inversiones transitorias en los activos nominados en el Artículo XIII por plazos no mayores a 1 (un) mes.
c) A los efectos de enajenar las Inversiones Elegibles, la Gerente seguirá el siguiente procedimiento:

c.i) En primer lugar, la Gerente someterá a una asamblea ordinaria de Cuotapartistas una propuesta de distribución en especie de todas o parte de las Inversiones Elegibles entre los Cuotapartistas, la cual deberá contemplar un mecanismo de asignación equitativo. A los efectos de la propuesta de distribución, la Gerente contratará a una firma independiente de reconocido prestigio para la valuación en pesos de las Inversiones Elegibles cuya distribución en especie se propone, siendo tal informe publicado como hecho relevante en la AIF y puesto a disposición en la asamblea ordinaria de Cuotapartistas. En igual sentido, la Gerente contratará a la misma firma independiente de reconocido prestigio, o a una diversa, para la valuación de las Cuotapartes, cuyo informe también será publicado como hecho relevante en la AIF y puesto a disposición en la asamblea ordinaria de Cuotapartistas. En todos los casos las Cuotapartes serán tomadas a una relación de $1 (un peso) de valor de la Inversión Elegible a ser entregada en pago por cada $1 (un peso) de valor de Cuotaparte, en ambos casos conforme los informes referidos anteriormente. Sólo podrán recibir pagos en especie aquellos Cuotapartistas cuya

tenencia de Cuotapartes a la fecha de la asamblea ordinaria de Cuotapartistas sea igual o superior a la necesaria para recibir un pago en especie, consecuentemente cualquier Cuotapartista con una tenencia inferior no resultará elegible para el pago en especie. Todo pago en especie que reciba un Cuotapartista cancelará su tenencia de Cuotapartes por hasta el valor del pago en especie recibido, en consecuencia por tal tenencia el Cuotapartista recibirá un único pago en especie. En caso de que la asamblea ordinaria de Cuotapartista apruebe la propuesta, tal decisión será oponible tanto a los Cuotapartistas que votaron a favor de la decisión como respecto de aquellos que votaron en contra, se abstuvieron de votar o no asistieron a la asamblea. Asimismo, la entrega de la propiedad de las Inversiones Elegibles adjudicadas será efectuada en oportunidad de finalizar el proceso de liquidación. Sin perjuicio de ello, siempre que la naturaleza de la Inversión Elegible así lo admita, la Gerente podrá entregar la tenencia de la Inversión Elegible hasta la fecha de su entrega en propiedad.

c.ii) En segundo lugar, con las Inversiones Elegibles disponibles, procurará realizar una subasta privada de las Inversiones Elegibles entre los Cuotapartistas. A estos efectos, la Gerente comunicará a los Cuotapartistas por medio fehaciente su intención de subastar las Inversiones Elegibles, informando el precio base. A los efectos de la determinación de tal precio base, la Gerente, con el consentimiento de la Depositaria, contratará a dos o más firmas independientes de reconocido prestigio, con experiencia en la valuación de activos similares a las Inversiones Elegibles. La subasta privada entre los Cuotapartistas tendrá lugar en la fecha, horario, lugar que a tal efecto establezca la Gerente, quien asimismo estará

facultado para fijar el procedimiento a seguir en la subasta privada. En todos los casos las Inversiones Elegibles serán adjudicadas al Cuotapartista que ofrezca el precio más alto para cada una de ellas, pudiendo al efecto integrar el precio con Cuotapartes bajo su titularidad a la fecha de la subasta, las cuales serán valuadas por una de las firmas independientes de reconocido prestigio señaladas anteriormente. En caso de que uno o más Cuotapartistas resulten adjudicados, la entrega de la propiedad de las Inversiones Elegibles será efectuada en oportunidad de finalizar el proceso de liquidación, sin perjuicio del pago del precio en efectivo con anticipación en carácter de adelanto. Siempre que la naturaleza de la Inversión Elegible así lo admita, la Gerente podrá entregar la posesión de la Inversión Elegible hasta la fecha de su transferencia en propiedad.

c.iii) En tercer lugar, en caso de que los Cuotapartistas no adquieran la totalidad de las Inversiones Elegibles, la Gerente procederá a ofrecer su compra, en forma privada, a terceros. La venta de las Inversiones Elegibles a terceros deberá ser realizada a un precio no inferior al que surja de la menor determinación de precio efectuada por las firmas contratadas conforme el punto c.ii).

c.iv) En cuarto lugar, en caso de no existir intenciones de terceros de adquirir en todo o en parte las Inversiones Elegibles disponibles, la Gerente procederá a vender las mismas mediante subasta pública (con las limitaciones de la Ley N° 26.831 y demás normas aplicables). A los efectos de la fijación del precio base de la subasta, la Gerente convocará a una asamblea extraordinaria de Cuotapartistas para resolver respecto de la reducción de la menor determinación de precio

efectuada por las firmas contratadas conforme el punto c.ii) hasta en un 50% (cincuenta por ciento).

c.v) En quinto lugar, en caso de declararse desierta la subasta pública, las Inversiones Elegibles serán entregadas a los Cuotapartistas como pago en especie conforme las pautas de distribución que acuerden los Cuotapartistas en Asamblea o, en ausencia de acuerdo unánime, en condominio a prorrata de sus tenencias.

d) Finalizado el proceso liquidatorio del Fondo: (i) los Auditores efectuarán un informe de auditoría sobre el mismo, dentro de los 70 (setenta) días de finalizado, procediendo a su publicación en la AIF y los sistemas de información de los mercados donde se listen y/o negocien las Cuotapartes; y (ii) la Gerente efectuará un balance de liquidación del mismo, procediendo a su publicación en la AIF y los sistemas de información de los mercados donde se listen y/o negocien las Cuotapartes. Finalmente se procederá a la cancelación de las Cuotapartes.

ARTÍCULO XX. MODIFICACIONES.

a) Este Reglamento no podrá ser modificado hasta el cumplimiento del Plan de Inversión, salvo que la modificación haya sido aprobada por una asamblea extraordinaria de Cuotapartistas o sólo afecte cláusulas no sustanciales del mismo y no sea perjudicial para los Cuotapartistas. Una vez cumplimentado el Plan de Inversión, o con anterioridad a tal circunstancia en caso de modificaciones que afecten cláusulas no sustanciales del mismo y no sean perjudiciales para los Cuotapartistas, las modificaciones serán resueltas por la Gerente y la Depositaria, no resultando necesaria la celebración de una asamblea de Cuotapartistas. En todos los casos las modificaciones estarán supeditadas a la aprobación de la CNV.

b) Los Cuotapartistas que voten contra la modificación, se hubieran abstenido de votar o no asistan a la asamblea correspondiente, tendrán derecho a solicitar el rescate de sus Cuotapartes dentro de los 30 (treinta) días corridos de celebrada la asamblea citada en el punto precedente, mediante notificación fehaciente a la Gerente. Tal rescate se hará efectivo conforme el cronograma que disponga la asamblea que resolvió la modificación, plazo que no podrá superar un 1 (un) año desde la celebración de la asamblea, respetándose la prioridad temporal de las solicitudes de rescate de Cuotapartes. A los fines de la determinación del valor de rescate de las Cuotapartes, se utilizará el valor correspondiente a la fecha de la asamblea, en base a la opinión de una evaluadora independiente, la cual será presentada a CNV y publicada en AIF y los sistemas de información de los mercados donde se listen y/o negocien las Cuotapartes.

ARTÍCULO XXI. DOMICILIOS. NOTIFICACIONES.

a) Las notificaciones o comunicaciones entre y a las Partes del presente Reglamento deberán efectuarse a los domicilios indicados a continuación, en los cuales las Partes constituyen domicilio a todos los efectos del presente Reglamento. Las notificaciones se tendrán como válidas si se efectuaran por escrito, sea por nota en mano, correo certificado, carta documento o telegrama.

Gerente: Av. Del Libertador 498, Piso 10, C.A.B.A.

Depositaria: Sarmiento 310, C.A.B.A.

b) Las notificaciones a los Cuotapartistas deberán ser efectuadas mediante la publicación de un aviso la AIF y en los sistemas de información de los mercados donde se listen y/o negocien las Cuotapartes, sin perjuicio de la facultad de la Gerente de utilizar medios de comunicación complementarios. Cualquier

notificación publicada de esta forma será considerada como entregada el Día Hábil inmediatamente posterior a la fecha de la última publicación.

ARTÍCULO XXII. LEY APLICABLE. JURISDICCIÓN.

a) El presente Reglamento, así como los derechos y obligaciones emanados de las Cuotapartes, se rigen por las leyes aplicables de la República Argentina y las Normas de la CNV.

b) Toda controversia que se suscite entre las Partes y los Cuotapartistas, con relación al presente Reglamento, se resolverá definitivamente por el Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, de acuerdo con la reglamentación vigente para el arbitraje de derecho, incluyendo sin limitación la potestad conferida por el artículo 760 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación respecto de la admisibilidad de los recursos de aclaratoria y de nulidad. Si al tiempo de plantearse el conflicto no existiera dicho tribunal, se designarán tres árbitros, uno por la Gerente, otro por la Depositaria y el restante será designado de común acuerdo entre las Partes y, en caso de no haber acuerdo, por los Cuotapartistas. Sin perjuicio de la presente cláusula arbitral, de conformidad con el art. 46 de la Ley N° 26.831, se deja a salvo el derecho de las Partes y los Cuotapartistas de optar por acudir a los tribunales judiciales competentes.

ANEXO I – PLAN DE INVERSIÓN

1. Objetivo.

El objetivo del presente Plan es el desarrollo inmobiliario de los Proyectos.

2. Vías de inversión.

A fin de cumplir el objetivo del presente Plan, la Gerente invertirá el patrimonio del Fondo en los Proyectos a través de las Inversiones Elegibles. En tal sentido, el Fondo podrá invertir en un mismo Proyecto a través de una o más Inversiones Elegibles, en forma simultánea o consecutiva.

3. Período de adecuación.

De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento correspondiente, el Fondo tendrá un período de adecuación, desde cada Fecha de Integración, Liquidación y Emisión, de: (i) 6 (seis) meses para alcanzar, al menos, un 33% (treinta y tres por ciento) del haber del Fondo invertido en Proyectos a través de las Inversiones Elegibles; (ii) 12 (doce) meses para alcanzar, al menos, un 66% (sesenta y seis por ciento) del haber del Fondo invertido en Proyectos a través de las Inversiones Elegibles; y (iii) 18 (dieciocho) meses para alcanzar, al menos, un 75% (setenta y

cinco por ciento) del haber del Fondo invertido en Proyectos a través de las Inversiones Elegibles.

4. Proyectos.

Los proyectos bajo el presente Plan son el desarrollo de la totalidad de las unidades funcionales y unidades complementarias pertenecientes a cada uno de los denominados Edificio Residencial N°1, Edificio Residencial N°2, Edificio Residencial N°3 y un edificio de oficinas, sitos en un macrolote dentro del emprendimiento urbanístico denominado Puerto Nizuc (los "Proyectos").

Edificio Residencial N°1, Edificio Residencial N°2 y Edificio Residencial N°3

Con el objetivo de satisfacer todas las demandas del mercado, se construirán edificios de viviendas multifamiliares en la zona próxima a la autopista y con vistas a la laguna. Los departamentos están apuntados a satisfacer a los siguientes mercados:

- Jóvenes profesionales solteros.
- Parejas recién casadas sin hijos o con hijos pequeños.
- Pequeñas oficinas aptas para profesionales.





Los Proyectos se realizan bajo la modalidad llave en mano, la cual hace referencia a la forma en cómo se entregarán los edificios. La modalidad de ejecución "Contrato de Llave en Mano", implica una oferta única de todo lo requerido al Desarrollador, incluyendo la construcción total del edificio con el equipamiento y su montaje, hasta la puesta en servicio. Es decir, el Desarrollador se obliga a entregar un servicio completo (desde la concepción del proyecto ejecutivo hasta la entrega de la obra); siendo que los costos serán cancelados bajo la modalidad de coste y costas.

Como característica fundamental de este tipo de contratación, el Desarrollador contratará a una empresa constructora especializada. Es obligación dentro de las licitaciones, que los oferentes que deseen participar cuenten con conocimientos especializados en cada una de las etapas de la ejecución de la obra.

Ubicación: Los Proyectos están ubicados en la denominada "Parcela 3A" cuyas características se describen bajo el título "*Inmuebles Asiento del Emprendimiento*" de la sección "*Descripción de Puerto Nizuc*".

Segmento objetivo: Dirigido a un público de poder adquisitivo medio/alto a alto ("ABC1").

Plazo de construcción estimado: Cada edificio conllevará aproximadamente 24 (veinticuatro) meses desde la fecha de inicio de su construcción, totalizando un plazo de hasta aproximadamente 72 (setenta y dos) meses para los tres edificios residenciales de los Proyectos.

Se describe a continuación el cronograma de trabajo estimado de cada edificio:

PUERTO NIZUC													
RUBRO	**DESARROLLO EDIFICIO RESIDENCIAL**	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12
1	TAREAS PREVIAS												
2	MOVIMIENTO DE TIERRA												
3	FUNDACIONES												
4	ESTRUCTURA HORMIGON ARMADO												
5	MAMPOSTERIA												
6	AISLACIONES												
7	CUBIERTAS												
8	INSTALACIONES												
9	REVOQUES												
10	REVESTIMIENTOS												
11	CIELORASOS												
12	CONTRAPISOS												
13	CARPETAS												
14	PISOS												
15	INSTALACIONES TERMOMECANICA												
16	ARTEFACTOS SANITARIOS Y GRIFERIAS												
17	CARPINTERIAS												
18	PINTURA												
19	EQUIPAMIENTO FIJO												
20	DETALLES TERMINACION Y LIMPIEZA												

PUERTO NIZUC													
RUBRO	**DESARROLLO EDIFICIO RESIDENCIAL**	MES 13	MES 14	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18	MES 19	MES 20	MES 21	MES 22	MES 23	MES 24
1	TAREAS PREVIAS													
2	MOVIMIENTO DE TIERRA													
3	FUNDACIONES													
4	ESTRUCTURA HORMIGON ARMADO													
5	MAMPOSTERIA													
6	AISLACIONES													
7	CUBIERTAS													
8	INSTALACIONES													
9	REVOQUES													
10	REVESTIMIENTOS													
11	CIELORASOS													
12	CONTRAPISOS													
13	CARPETAS													
14	PISOS													
15	INSTALACIONES TERMOMECANICA													
16	ARTEFACTOS SANITARIOS Y GRIFERIAS													
17	CARPINTERIAS													
18	PINTURA													
19	EQUIPAMIENTO FIJO													
20	DETALLES TERMINACION Y LIMPIEZA													

<u>Características de los Edificios Residenciales N° 1, N° 2 y N° 3</u>:

Los Proyectos en los que podrá invertir el Fondo tendrán, conjuntamente, las siguientes características:

Unidades: 153

Metros vendibles aproximados: 16.035 m2
Cocheras: Contarán con aproximadamente 226 cocheras (75 cocheras por cada edificio).
Inversión total aproximada $ 42.000.000.000.
Ventas estimadas: $ 60.000.000.000.

A continuación, se describe las especificaciones generales de los edificios a construir:

Cada edificio estará conformado por una gran planta baja, donde se encontrará la recepción con piso de mármol, o similar, y revestimientos pétreos y madera varillada, y dos núcleos de ascensores de alta tecnología. Cada edificio contará con cinco unidades de vivienda con jardín propio, cinco plantas típicas con 8 amplias unidades y sus respectivas expansiones que incluirán parrilla, y un último piso con 6 unidades o *penthouse* con terraza y quincho propio.

Asimismo, cada edificio contará con un subsuelo donde se alojarán aproximadamente 13 cocheras dobles equipadas con bauleras y 17 cocheras simples, las cuales sumadas a las 45 cocheras exteriores hace un *ratio* estimado de 1.5 cocheras por unidades de vivienda.

Tanto la recepción como todos los halles de ascensores contarán con cielorrasos de durlock y pisos de porcellanato símil mármol.

Las baterías de los dos ascensores serán de última tecnología, sin sala de máquinas, interior de cabina, cielorrasos y frentes en acero inoxidable, botonera Línea Italiana y luces del tipo leds.

La planta típica que se desarrollará entre los niveles 1 y 5 tendrá dos núcleos ubicados estratégicamente, permitiendo abrir de esta manera al máximo las vistas de las unidades de vivienda en todos sus pisos. Dichos núcleos se expresarán en la volumetría del edificio, dando un marco de piedra natural de pórfido pircado a los balcones de vidrio aterrazados a ambos lados de los mismos.

Todos los departamentos contarán con pisos en porcellanato símil madera, lavaderos, amplios baños revestidos en cerámicos y pisos en porcellanato, bañeras hidromasajes, zócalos y perfiles de terminación de aluminio, mesadas en silestone, artefactos Ferrum y griferías FV.

Las cocinas con mesadas y revestimientos tipo silestone estarán equipadas con anafe a gas y horno eléctrico, cocinas bajo mesada y alacena en melamina con guías de cajón telescópicas con cierre suave y sistema de apertura mediante perfil tipo uero en bajo mesadas.

Asimismo, los edificios contarán con frentes de placard en melanina y amplios balcones con parrilla incluida.

Las carpinterías estarán realizadas en perfiles Aluar línea A30 New o línea Hydro terminación color gris plomo o PVC, con vidrios DVH.

Con respecto a la instalación de aire acondicionado, en cada unidad se dejará prevista la instalación para la colocación de un equipo Split frío/calor, como así también se dejará preestablecida la ubicación de las unidades exteriores a fin de evitar la colocación de los mismos sobre la fachada del edificio.

Adicionalmente, cada unidad contará con una caldera dual ubicada en el balcón para la instalación de piso radiante. Las unidades del último piso, en duplex, contarán con una terraza con parrilla, baño, quincho, *solarium* con hidromasaje exterior y ducha.

Edificio de oficinas

El edificio de oficinas, está apuntado a satisfacer una demanda insatisfecha de la zona. El mismo podrá ser alquilado completamente a un administrador o bien segmentarlo y alquilarlo por distintos locatarios.

La demanda esta apuntada a los siguientes mercados:

- Empresas

- Emprendedores
- Estudios profesionales



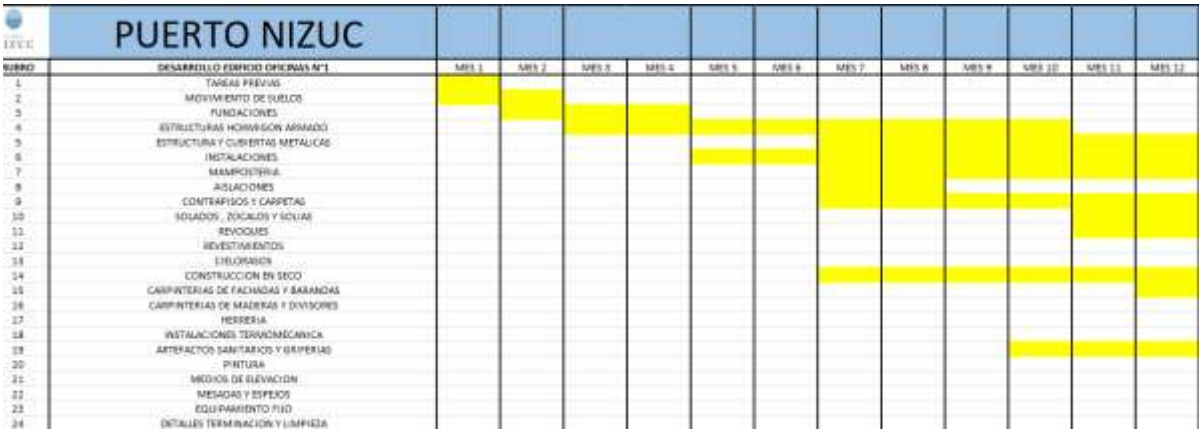


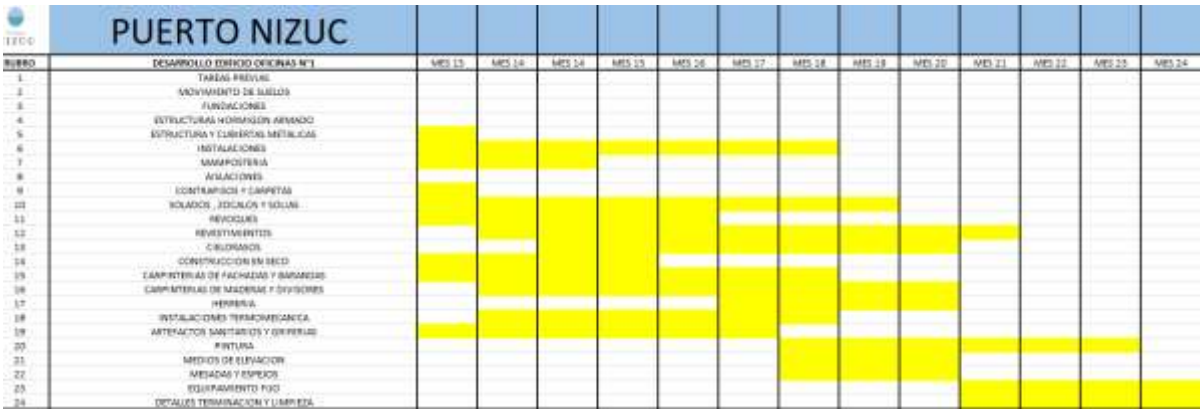
Ubicación: El Proyecto está ubicados en la denominada "Parcela 3A" cuyas características se describen bajo el título "*Inmuebles Asiento del Emprendimiento*" de la sección "*Descripción de Puerto Nizuc*".

Segmento objetivo: Dirigido a un público de poder adquisitivo medio/alto a alto ("ABC1").

Plazo de construcción estimado: 24 (veinticuatro) meses desde la fecha de inicio de su construcción.

Se describe a continuación el cronograma de trabajo estimado del edificio:





Características del Edificio de Oficinas:

El Proyecto en el que podrá invertir el Fondo tendrá las siguientes características:

Metros vendibles: 5. 829 m2.
Cocheras: Contarán con aproximadamente 123 cocheras cubiertas y descubiertas.
Inversión total aproximada $18.000.000.000.
Ventas estimadas: $23.300.000.000.

A continuación, se describe las especificaciones generales del edificio a construir:

El edificio se desarrolla:

Subsuelo – En este nivel se encuentran los siguientes locales de servicio:

o Sector de Estacionamiento Vehicular
o Núcleo Vertical de Circulación, que vincula el nivel de SS con el de PB y un Medio de Elevación que vincula todos los niveles descriptos en el proyecto.
o Sala de Medidores
o Sala de Tableros
o Sala de Carriers
o Sala de IT
o Sala de Tanques, donde se ubican el Tanque de Reserva de Agua Potable y el Tque. de Reserva de Incendio
o Vestuario
o Veredas Internas
o Salas Termomecánicas

Planta Baja – En este Nivel se ubican los siguientes Locales:

o Hall Principal de Acceso
o Hall de Ascensores
o Núcleo Vertical de Circulación, con sus respectivos Medios de Elevación que vincula PB con el resto de los niveles descriptos.
o Una Escalera Caracol que vinvula la PB con el Entrepiso ubicado en el Nivel de 1°P
o Sanitarios Públicos para Mujeres, Hombres y Personas Discapacitadas

o 4 Locales Comerciales, uno de ellos destinados a Café y otro de los mismos destinado a Local Gastronómico.
o Local destinado p/Gabinete de Gas.
o Veredas Exteriores

□1°Piso a 4°Piso – En dichos niveles se encuentran los siguientes Locales:

o Hall de Ascensores
o Núcleo Vertical de Circulación, con sus respectivos Medios de Elevación que vincula PB con el resto de los niveles descriptos.
o Entrepiso
o Sanitarios Públicos para Mujeres, Hombres, Personas Discapacitadas y una Sala de Lactancia.
o Office
o Balcones
o Terraza (2° Piso)

□Planta Técnica – En este nivel se ubican los siguientes Locales:

o Hall de Ascensores
o Sanitarios Públicos para Mujeres, Hombres y Personas Discapacitadas
o Azotea
o Local p/Gabinete de Termotánques

o Azotea Técnica p/Equipos
o Azotea Inaccesible

Las características principales de construcción del edificio consisten en las siguientes especificaciones:

Estructura resistente de Hormigón Armado.

Los diferentes niveles se vinculan a través de Escaleras de hormigón armado con pasamanos metálicos.

Marquesinas en las extensiones de los Locales Comerciales de PB con Estructura resistente y una Cubierta de Chapa Sinusoidal prepintada color negro.

Los Solados Interiores serán de Porcellanato para los Locales Sanitarios Públicos y Offices de 1°P a 4°P, Halles de Acceso, Hall de Ascensores y Entrepiso, Piso Técnico en el sector de Oficinas, y Elementos Premoldeados de H° ya sea flotante o apoyado en Veredas de Extensiones, Terrazas, Balcones y Azotea de P. Técnica.

Los Locales Comerciales ubicados en la PB se entregarán con una carpeta cementicea para recibir el solado de terminación correspondiente que determine el locatario. En el SS se ejecutará un Pavimento de Hormigón Armado y Alisados de

Cemento con terminación a la llana mecánica. En el caso de las Azoteas, se ejecutará un alisado de cemento.

Las terminaciones de las Mamposterías serán de Revoque Grueso y Enlucido de Yeso, Revoque Hidrófugo Grueso b/Revestimientos y Revoque Grueso b/Revestimiento Interior. Los Paramentos de Hormigón visto serán embellecidos.

Los Revestimientos de Muros Interiores serán del tipo pétreos o similares, en el Hall de Acceso en PB, Loc. Sanitarios PB a P.T.Tecnica y Alzadas en Office 1°P a 4°P, de Enchapados de Madera, en el Hall Acceso PB, Hall Ascensores PB a P. Técnica y Office 1°P a 4°P.

Los Cielorrasos serán de acuerdo al fin del local por lo que llevará: Cielorrasos Suspendidos de Durlock, Cielorrasos de Placas Cementicea en Balcones, Cielorrasos de Madera Enchapada en el Hall de Ascensores de Planta Baja, y Metálico en las Marquesinas de extensiones de Locales. Los Núcleos de Circulación y la Losas, tanto en el Nivel de SS, Loc, Comerciales de PB y Oficinas del 1°P al 4°P serán de de Hormigón Armado.

Las Carpinterías Exteriores del Hall de Acceso serán de doble altura y estarán conformadas por perfilería de aluminio y paños vidriados de DVH, con sus correspondientes herrajes de línea. Los Locales Comerciales de PB tendrán la misma configuración.

- Las Carpinterías de los Locales ubicados en el Nivel de SS serán Metálicas, mientras que el resto de las Carpintería Interiores serán Puertas de Madera con Marcos Metálicos y Hojas de Placas de abrir.
- Las Herrerías están constituidas por: Barandas y Pasamanos Metálicos en los Núcleos de Circulación, Frentes de Plenos, Bicicleteros, Rejillas de Desague Pluvial y una Escalera Metálica que comunica el nivel de SS y uno de los Locales Comerciales ubicados en PB. La Escalera Caracol ubicada en el Hall de Acceso tendrá una Baranda materializada en Chapa Metálica Plegada pintada al horno.
- Tanto los Locales Sanitarios Públicos, como en el Vestuario y las Salas de Lactancia contarán con Artefactos Sanitarios, Griferías y Accesorios de primera línea, marca Ferrum, FV o similar. Estarán comprendidos también por mesadas cuarcíticas lisas y conformadas del tipo Dekton, para el caso de los Locales Sanitarios Públicos y Offices, como de Granito Gris Mara para el caso del Vestuario. Los Locales Sanitarios contarán con espejos sobre mesada, portarrollos, perchas, dispenser de jabón y de toallas de mano de papel higienico.
- El Edificio contará con dos medios de elevación compuestos, en cada caso, con un Montacargas cuyo recorrido abarcará todos los niveles, y con un Ascensor del tipo Simplex de última tecnología, sin sala de máquinas, con interior de cabina, cielorrasos y frentes en acero inoxidable, botonera Línea Italiana, luces del tipo leds, que cubrirá el tramo de P.Baja a P. Técnica.

Monto de inversión estimado: El total de la inversión de los Edificios Residenciales 1 y 2 se afrontará con los recursos provenientes de la primera colocación de

las cuotapartes con más los rendimientos financieros obtenidos. El costo del Edificio Residencial 3 y el Edificio de Oficinas se estima, considerando valores actuales, en $ 32.000.000.000; costo que será financiado con $ 20.000.000.000 (neto de gastos de colocación y otras erogaciones) provenientes de la colocación prevista en este Prospecto y, complementariamente, con $ 12.000.000.000 originados en la preventa de unidades funcionales durante la ejecución de cada Proyecto o con la venta de unidades funcionales correspondientes a los Edificios Residenciales 1 y 2.

Esquema de venta: El esquema de venta de las unidades dependerá de las condiciones de mercado y de las decisiones comerciales que tome el Fondo de manera tal de mantener un equilibrio entre los objetivos de maximización de rentabilidad y celeridad en el proceso de venta.

5. Administración de inversiones elegibles

Durante el plazo de duración del Fondo la Gerente podrá colocar en locación, enajenar y/o liquidar Inversiones Elegibles con el objeto de mejorar el rendimiento del Fondo, reinvirtiendo el producido de tales enajenaciones y/o liquidación en nuevas Inversiones Elegibles. En caso de decidirse la locación de una o más Inversiones Elegibles, la Gerente procederá al nombramiento de un administrador inmobiliario y a publicar su información mediante hecho relevante en AIF. En caso de celebrarse contratos de locación, estos podrán ser temporales, para

vivienda permanente o uso profesional o comercial, siempre que el reglamento de copropiedad así lo permita.

6. Conflictos de intereses

Siempre que las Inversiones Elegibles y/o un Proyecto tuviera como contraparte a una persona jurídica accionista, controlada o controlante, directa o indirectamente, de la Gerente, a la Sociedad Depositaria y Desarrollador y sus relacionadas, o vinculada a esta última en los términos del art. 33 de la Ley 19.550, previo a efectivizar la operación de inversión o desinversión, la Gerente deberá, contando con dos tasaciones independientes y el dictamen favorable del Asesor Independiente, aprobar la operación a través de su directorio verificando y haciendo constar que la misma se realiza en condiciones razonablemente adecuadas a las condiciones normales y habituales del mercado. En ningún caso la operación podrá realizarse a valores superiores a las dos tasaciones independientes. Una vez aprobada la operación, la Gerente publicará un hecho relevante en AIF informando el activo y proyecto en el cual se invertirá, el precio de adquisición y/o método de valuación, y los mecanismos tendientes a mitigar los riesgos derivados de dicha situación, asimismo procederá a publicar los informes de valuación independientes y el correspondiente al Asesor Independiente. En ningún caso la Gerente podrá realizar operaciones con activos de titularidad de la propia Gerente o Depositaria, de los directores, gerentes, empleados y miembros de los órganos de fiscalización de la Gerente, de la Depositaria, o de sus sociedades controlantes, así como

de las personas humanas que tengan el control sobre el capital de la Gerente, de la Depositaria o el de sus sociedades controlantes.

7. Proceso de desinversión.

Ocurrido un Supuesto de Liquidación, la Gerente iniciará un proceso de desinversión para la liquidación de las Inversiones Elegibles, no efectuando nuevas Inversiones Elegibles. Dicha desinversión se realizará mediante la enajenación de las Inversiones Elegibles en un plazo no superior a 1 (un) año desde la ocurrencia de un Supuesto de Liquidación, exceptuándose de dicho proceso de enajenación aquellas Inversiones Elegibles cuyo plazo de recupero de inversión sea inferior a 1 (un) año o que, conforme sus términos y condiciones, sean liquidables por decisión de la Gerente. Estas últimas serán realizadas en un plazo no superior a 1 (un) año desde la ocurrencia de un Supuesto de Liquidación, plazo que se reducirá a 1 (un) mes para el caso de las inversiones transitorias. Durante dicho período el Fondo cesará las inversiones en Proyectos, limitándose la Gerente a la liquidación de los activos del Fondo y efectuar inversiones transitorias en los activos nominados en el Artículo XIII del Reglamento por plazos no mayores a 1 (un) mes. A los efectos de enajenar las Inversiones Elegibles, la Gerente seguirá el procedimiento establecido en el Artículo XIX del Reglamento.

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO PUERTO NIZUC

REGISTRADO EN LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES BAJO EL N° 1403

REGLAMENTO DE GESTIÓN (TEXTO ORDENADO)

REGLAMENTO APROBADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES

POR RESOLUCIÓN N° RESFC-2023-22383-APN-DIR#CNV DE FECHA 9 DE AGOSTO DE 2023

ADENDAS APROBADAS POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES

POR RESOLUCIÓN N° RESFC-2024-22944-APN-DIR#CNV DE FECHA 14 DE NOVIEMBRE DE 2024, RESOLUCIÓN N° RESFC-2025-23085-APN-DIR#CNV DE FECHA 1 DE ABRIL DE 2025 Y RESOLUCIÓN N° RESFC-2026-23474-APN-DIR#CNV DE FECHA 4 DE MARZO DE 2026

SE DECLARA BAJO JURAMENTO QUE LA INCORPORACIÓN DE LOS CAMBIOS AUTORIZADOS POR RESOLUCIÓN N° RESFC-2026-23474-APN-DIR#CNV DE FECHA 4 DE MARZO DE 2026 SE HA EFECTUADO SOBRE EL TEXTO VIGENTE.