

**PROSPECTO DE EMISIÓN  
CORRESPONDIENTE AL PRIMER TRAMO DEL  
FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO  
"ALLARIA LENDAR FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO DE CRÉDITOS"**

**SOCIEDAD GERENTE**



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

**SOCIEDAD DEPOSITARIA**



**Banco Comafi S.A.**

**ORGANIZADOR Y COLOCADOR**



**Allaria S.A.**

**ASESOR DE INVERSIÓN**



**Lendar S.R.L**

**POR UN VALOR NOMINAL DESDE U\$S 2.500.000 HASTA U\$S 100.000.000  
PARA EL PRIMER TRAMO POR UN MONTO MÍNIMO DE U\$S 2.500.000 Y UN  
MONTO MÁXIMO DE U\$S 10.000.000**

El presente prospecto (el "Prospecto") corresponde al primer tramo de suscripción del fondo común de inversión cerrado "ALLARIA LENDAR FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO DE CRÉDITOS" de un monto mínimo de U\$S 2.500.000 y un monto máximo de emisión de hasta U\$S 100.000.000 (el "Fondo"). Para el primer tramo de suscripción de cuotapartes del Fondo se prevé un monto de emisión mínimo de U\$S 2.500.000 y un monto máximo de U\$S 10.000.000 (las "Cuotapartes"). Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. se desempeñará como sociedad gerente (en adelante, el "Administrador") y Banco Comafi S.A. se desempeñará como sociedad depositaria (en adelante el "Custodio"), ambos en los términos del Capítulo I, Título V de la Resolución General N° 622/2013 de la Comisión Nacional de Valores (N.T. año 2013) (según la misma fuera modificada y complementada de tiempo en tiempo, las "Normas de la CNV" y la "CNV"). La suscripción de las Cuotapartes será efectuada conforme lo dispuesto en el presente Prospecto y en el reglamento de gestión del Fondo (el "Reglamento") que se incorpora al presente como Anexo A.

El Fondo se constituye con el objeto exclusivo de otorgar rentabilidad a los cuotapartistas mediante la inversión en los activos previstos en los incisos b) y c) del primer párrafo del art. 206 de la Ley 27.440 y sus normas reglamentarias, en especial, créditos hipotecarios (los "Activos Específicos").

Se destaca que, dado que el Fondo se encuentra exclusivamente encuadrado en los incisos b) (créditos hipotecarios) y c) (valores hipotecarios) del artículo 206 de la Ley 27.440, no resulta de aplicación la Resolución N° 20/2018 de la ex Secretaría de Vivienda, la cual refiere únicamente al inciso a) del mencionado artículo, relativo a desarrollos inmobiliarios destinados a viviendas para sectores de ingresos medios y bajos.

El Fondo tendrá 11 (once) años de duración contados a partir de la Fecha de Emisión e Integración de las Cuotapartes correspondientes al primer tramo de suscripción. Dicho plazo podrá ser prorrogado por decisión de los cuotapartistas, que deberá ser tomada en la forma establecida en el Reglamento, al menos 1 (un) año antes de la expiración del plazo de vigencia del Fondo.

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

**Oferta Pública autorizada por Resoluciones RESFC-2025-23192-APN-DIR#CNV de fecha 14 de julio de 2025 y RESFC-2025-23237-APN-DIR#CNV de fecha 20 de agosto de 2025 de la Comisión Nacional de Valores. Esta autorización sólo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La Comisión Nacional de Valores no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el prospecto. La veracidad de la información suministrada en el presente prospecto es responsabilidad de los miembros de los órganos de administración y fiscalización de la Sociedad Gerente y de la Sociedad Depositaria, respectivamente, y demás responsables contemplados en los artículos 119 y 120 de la Ley N° 26.831 y sus modificatorias. Los auditores, en lo que les atañe, serán responsables en cuanto a sus respectivos informes sobre los estados contables que se acompañan. Los órganos de administración manifiestan, con carácter de declaración jurada, que el presente prospecto contiene a la fecha de su publicación información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante y de toda aquella que deba ser de conocimiento del público inversor con relación a la presente emisión, conforme las normas vigentes.**

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

**LOS CUOTAPARTES HAN SIDO CALIFICADAS POR LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE TRES DE FEBRERO – AGENCIA DE CALIFICACIÓN DE RIESGO UNIVERSIDAD PÚBLICA ("UNTREF ACR UP") COMO "AA-(ccn)", CON FECHA 25 DE JULIO DE 2025. PARA MAYOR INFORMACIÓN, VÉASE LA SECCIÓN "CALIFICACIÓN DE RIESGO" DEL PRESENTE PROSPECTO.**

**Se informa que el Fondo no constituye una entidad financiera en los términos de la Ley N° 21.526, ni está sujeto a la supervisión del Banco Central de la República Argentina.**

Las actualizaciones de la calificación estarán disponibles en la autopista de la información financiera de la Comisión Nacional de Valores ([www.argentina.gob.ar/cnv](http://www.argentina.gob.ar/cnv)).

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

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

La fecha de este Prospecto es 27 de agosto de 2025.

## ÍNDICE

<b>ADVERTENCIAS .....</b>	<b>5</b>
<b>DECLARACIONES ESTIMATIVAS RESPECTO DEL FUTURO.....</b>	<b>10</b>
<b>FACTORES DE RIESGO .....</b>	<b>11</b>
<b>DESCRIPCIÓN DEL ADMINISTRADOR .....</b>	<b>23</b>
<b>DESCRIPCIÓN DEL CUSTODIO .....</b>	<b>26</b>
<b>DESCRIPCIÓN DEL ASESOR DE INVERSIÓN .....</b>	<b>29</b>
<b>DESCRIPCIÓN DEL FONDO Y DE SUS ACTIVIDADES.....</b>	<b>34</b>
<b>EL PATRIMONIO DEL FONDO .....</b>	<b>39</b>
<b>CALIFICACIÓN DE RIESGO .....</b>	<b>42</b>
<b>SUSCRIPCIÓN Y COLOCACIÓN DE LAS CUOTAPARTES .....</b>	<b>43</b>
<b>CARGA TRIBUTARIA .....</b>	<b>49</b>

## **ADVERTENCIAS**

### **A. CUESTIONES GENERALES**

El Administrador, el Custodio y los sujetos indicados en los arts. 119 y 120 de la Ley Nº 26.831 y sus modificatorias, son responsables por la información consignada en el Prospecto de acuerdo a lo normado en tales disposiciones normativas. El Prospecto debe leerse e interpretarse junto con cualquier reforma del mismo y con cualquier otro documento incorporado mediante su referencia.

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

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

La creación del Fondo y la emisión de las Cuotapartes queda condicionada a: (i) la recepción de órdenes de suscripción de Cuotapartes que reúnan las condiciones establecidas en el Reglamento y en este Prospecto por un valor nominal mínimo de U\$S 2.500.000 y que resulten adjudicadas conforme el procedimiento de suscripción y colocación de Cuotapartes -véase "*Suscripción y Colocación de las Cuotapartes*"- el día que cierre el período de colocación; (ii) la autorización y vigencia de la autorización de oferta pública de las Cuotapartes por parte de la CNV; (iii) la efectiva integración y emisión del monto mínimo dispuesto para el primer tramo del Fondo; 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).

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

El Administrador y el Custodio confirman que la información incluida en el Prospecto con respecto a sí mismos y a las Cuotapartes es veraz y exacta en todos sus aspectos sustanciales y que no existen otros hechos cuya omisión podría hacer que el Prospecto en conjunto, o cualesquiera de tales informaciones incluidas en el presente, fueran susceptibles de inducir a error. Independientemente de la oración precedente, la

información que se suministra en el presente respecto de la República Argentina se incluye en carácter de información de conocimiento público, y el Administrador y el Custodio no efectúan declaración o garantía alguna respecto de la misma. El contenido del Prospecto no constituye, ni puede constituir, una promesa o declaración en cuanto a resultados o hechos futuros.

Desde su constitución y durante su vigencia, el Fondo deberá tener un mínimo de veinte (20) cuotapartistas y ningún cuotapartista podrá mantener directa o indirectamente una participación que exceda el veinticinco por ciento (25%) del total de las Cuotapartes emitidas. El Administrador deberá controlar el cumplimiento de los requisitos citados durante la vigencia del Fondo. A tal efecto, corresponderá a Caja de Valores S.A. informar al Administrador y al Custodio las transferencias de Cuotapartes. En caso de incumplimiento de los requisitos de dispersión, el Administrador deberá informar dicha situación de manera inmediata a través de un Hecho Relevante en la AIF, y contará con un plazo de ciento ochenta (180) días 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. Si los incumplimientos no fueren subsanados en los plazos indicados precedentemente, el Administrador deberá comunicar dicha circunstancia como "Hecho Relevante" a través de la AUTOPISTA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA y proceder a la convocatoria de la asamblea de cuotapartistas, a los fines de someter a su consideración la liquidación del vehículo de inversión colectiva o la continuación del mismo sin las características previstas en la Sección IV del Capítulo V del Título V de las Normas de la CNV, reglamentaria del artículo 206 de la Ley 27.440. En este último caso, se deberán presentar los documentos adaptados a las nuevas circunstancias dentro de los treinta (30) días corridos de la resolución asamblearia.

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

Adicionalmente, se deja asentado que el Fondo no prevé una inversión inicial específica sino que el Administrador, con el asesoramiento del Asesor de Inversión, relevará diversas oportunidades para la inversión en proyectos que involucren Activos Específicos y que se ajusten al Plan de Inversión del Fondo. En consecuencia, deberá considerarse el riesgo que la ausencia de proyectos elegibles que involucren Activos Específicos implica para la continuidad del Fondo una vez constituido, con la posibilidad de ser necesario proceder a su liquidación anticipada en caso de no detectarse proyectos compatibles con los Activos Específicos y el Plan de Inversión del Fondo. Una vez efectivizada una inversión, el Administrador deberá remitir mediante Hecho Relevante publicado en la AIF, la información relativa al activo específico en cuestión.

**Se informa que LENDAR S.R.L. no es una entidad financiera en los términos de la Ley 21.526 y modificatorias.** Su participación se limitará al rol de Asesor de Inversión del Fondo, con los alcances previstos en el Prospecto o en cualquier otro documento elaborado en relación con el Fondo. Asimismo, se informa que el Fondo podrá, eventualmente, invertir en activos vinculados al Asesor de Inversión.

Se informa que, sin perjuicio de que se buscará maximizar el patrimonio del Fondo mediante la expectativa de obtención de los mejores rendimientos posibles a partir de la inversión en créditos hipotecarios, bajo ningún concepto se asegura rentabilidad alguna a los inversores atento los riesgos inherentes a dicha operatoria, los cuales son detallados dentro de la sección "Factores de Riesgo" del presente Prospecto.

Asimismo, se advierte que sin perjuicio de la posibilidad de convocar a Asamblea de Cuotapartistas prevista en el Reglamento, cuando los Cuotapartistas solicitantes detenten tenencias que representen, por lo menos, el 5% del patrimonio neto del Fondo, los Cuotapartistas no podrán controlar las operaciones diarias del Fondo, incluyendo las

decisiones de inversión y venta o desinversión, y deberán confiar en el Administrador la dirección y administración de las inversiones del Fondo.

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

**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 a Caja de Valores S.A. 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 los incisos b) y c) del art. 206 de la Ley 27.440 y sus normas reglamentarias.

Conforme a dicho artículo, el Fondo deberá tener como objeto la inversión en créditos hipotecarios y/o en valores hipotecarios, con una serie de limitaciones.

Como contrapartida de las limitaciones, se establece un régimen tributario más favorable que el general para ciertos inversores y en ciertas condiciones. 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):

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

Por su parte, el Decreto 382/2019, conforme fuera modificado y/o complementado, 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, 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.

Por otro lado, la CNV ha reglamentado el art. 206 de la Ley 27.440 mediante la Resolución General N° 882 ("RG CNV 882").

La RG CNV 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 CNV 882 se señalan a continuación, sin perjuicio de su inclusión en los capítulos pertinentes del Prospecto.

- a) Cuando el objeto de inversión corresponda a los destinos "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.
- b) El incumplimiento de los plazos señalados, obliga a la Sociedad Gerente a convocar a una Asamblea Extraordinaria de cuotapartistas.
- 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) 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 el punto f. a continuación.
- e) 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.
- f) 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).
- g) La CNV informará a la Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA, anteriormente AFIP) cualquier situación de incumplimiento de los requisitos previstos en la RG CNV 882 cuando no fueran debidamente subsanados dentro de los plazos estipulados a tal efecto.
- h) 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.

Si los inversores rescatasen parcialmente cuotapartes del Fondo antes de transcurridos cinco (5) años desde la fecha de su constitución, los inversores tributarán, (i) en el caso de personas humanas y sucesiones indivisas residentes a la escala progresiva prevista en el primer párrafo del artículo 90 de la Ley de Impuesto a las Ganancias; y (ii) tratándose

de beneficiarios del exterior aplicando una retención del 35% sobre la ganancia neta presunta del artículo 93 inciso h de la Ley de Impuesto a las Ganancias (90%).

Lo dispuesto en el párrafo anterior también aplicará a partir del momento del incumplimiento de alguno de los requisitos enunciados en los tres primeros incisos del artículo 206 de la Ley 27.440, excepto que este se subsanara en un período de hasta 180 días, por única vez, en un año calendario. La cancelación del régimen de oferta pública implicará, sin posibilidad de subsanación, el incumplimiento de tales requisitos.

Se destaca que, dado que el Fondo se encuentra exclusivamente encuadrado en los incisos b) (créditos hipotecarios) y c) (valores hipotecarios) del artículo 206 de la Ley 27.440, no resulta de aplicación la Resolución N° 20/2018 de la ex Secretaría de Vivienda, la cual refiere únicamente al inciso a) del mencionado artículo, relativo a desarrollos inmobiliarios destinados a viviendas para sectores de ingresos medios y bajos.

## **DECLARACIONES ESTIMATIVAS RESPECTO DEL FUTURO**

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

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

## **FACTORES DE RIESGO**

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

### **1.- Factores económicos y políticos argentinos.**

#### **Riesgos relacionados con Argentina**

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

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

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

#### ***Riesgo País***

Una inversión en el Fondo asume el riesgo de 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, o inclusive del Fondo, y que, por ende, se reduzcan los rendimientos esperados del mismo.

#### ***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 del Fondo.

#### ***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.

## **2.- Riesgos directamente vinculados al 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 una eventual desinversión.

### ***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 sobre los activos del Fondo no son suficientes para pagar las Cuotapartes, la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria no estarán obligados a utilizar recursos propios para cubrir las deficiencias de pago, y los Cuotapartistas no tendrán derecho alguno contra la Sociedad Gerente o la Sociedad Depositaria.

### ***Riesgo de diversificación***

Una inversión en el Fondo asume el riesgo que, debido a que el patrimonio del mismo puede no estar invertido en distintas industrias, de presentarse factores que afecten los sectores correspondientes a las inversiones del Fondo, pueden presentarse efectos negativos en más de una inversión simultáneamente.

### ***Riesgo de concentración***

Se prevé que el Fondo otorgará y/o adquirirá Créditos Hipotecarios. Sin perjuicio de que el Reglamento prevé pautas de diversificación al momento de la toma de decisiones de inversión para el otorgamiento y/o adquisición de Créditos Hipotecarios, no pueden descartarse situaciones vinculadas a riesgos de concentración de créditos en un grupo reducido de deudores y/o en créditos a plazos similares de vencimiento y/o en créditos localizados en una misma zona geográfica.

Sin perjuicio de que se tenderá a la diversificación en el otorgamiento y adquisición de Créditos Hipotecarios mediante, por ejemplo, la atomización de deudores y la dispersión geográfica, según lo indicado en la Sección 2.7 del "Capítulo 2: El Fondo" del Reglamento y en el presente Prospecto se deja constancia de que no se han establecido parámetros mínimos obligatorios de diversificación, lo que podría incrementar los riesgos derivados de una cartera concentrada.

### ***Riesgo relacionado a la cartera de Créditos***

A la fecha del presente Prospecto, no se encuentra determinada la cartera de Créditos específica que será adquirida y/u otorgada por el Fondo, ni se han individualizado los proyectos o deudores en los que se invertirá. En consecuencia, los Cuotapartistas deberán considerar el riesgo asociado a la falta de visibilidad sobre los activos iniciales del Fondo, lo que podría impactar en la evaluación de riesgos y proyecciones de rentabilidad esperada.

### ***Riesgo relacionado a los Créditos***

El rendimiento de las Cuotapartes podrá verse afectado por la inversión del Fondo en los Créditos, debido a las posibles situaciones de mora e incobrabilidad y las consecuentes acciones de recupero a realizar por parte del Fondo. Asimismo, podrá verse afectada por comisiones, retenciones, percepciones, devoluciones y contracargos. El Fondo recibirá periódicamente y en forma directa de los Deudores Cedidos el pago correspondiente a los

Créditos en sus cuentas. Como mitigante, estas posibles situaciones se encuentran debidamente cubiertas por la garantía, dado el aforo con que contarán los créditos (relación préstamo/valor del bien).

### ***Relación cuota-ingreso***

La relación cuota-ingreso podrá alcanzar hasta un cuarenta por ciento (40%) del ingreso neto de los Deudores Cedidos. Esta proporción implica un nivel de esfuerzo financiero significativo por parte de los Deudores Cedidos, por lo que no puede descartarse que, ante contextos de inestabilidad económica o disminución de ingresos, se vean afectados los niveles de cumplimiento y, por ende, los flujos esperados por el Fondo.

### ***Riesgo de Conflictos de Intereses***

El Fondo podrá invertir en Créditos Hipotecarios que hayan sido originados y/o gestionados con la intervención de Lendar S.R.L., en su carácter de Asesor de Inversión. Su participación en la originación y análisis de los créditos responde a su expertise en la evaluación crediticia y estructuración de financiamiento hipotecario, lo que permitirá al Fondo acceder a oportunidades de inversión alineadas con su estrategia y objetivos.

Se informa que, tanto en los casos de originación como en los de adquisición de créditos hipotecarios, Lendar S.R.L. tendrá participación y/o intervención en su carácter de Asesor de Inversión. No obstante, su rol se limitará a facilitar la originación y/o adquisición de los créditos, identificando y presentando potenciales deudores beneficiarios. La aprobación final de cada operación corresponderá exclusivamente al Fondo, asegurando así la independencia en la toma de decisiones y la protección del interés de los Cuotapartistas.

Si bien la adquisición de créditos en cuyo otorgamiento hubiese intervenido Lendar S.R.L. se realizará bajo condiciones de mercado y conforme a criterios objetivos previamente establecidos en la reglamentación del Fondo, no puede descartarse la existencia de potenciales conflictos de interés derivados de esta situación. Para mitigar dichos riesgos, el Asesor de Inversión informará cualquier conflicto que pudiera surgir en el marco de su actividad, permitiendo a la Sociedad Gerente adoptar las medidas necesarias para preservar los intereses del Fondo y sus inversores.

Para mitigar los riesgos derivados de potenciales conflictos de interés en operaciones en las que Lendar S.R.L. haya tenido participación previa en la originación o gestión de créditos hipotecarios, el contador público independiente encargado de elaborar el informe mensual del Fondo deberá incluir un apartado específico que evalúe si la adquisición se realizó en condiciones de mercado según lo previsto en el Reglamento.

### ***Constitución del Fondo.***

Sin perjuicio de la debida aprobación y autorización del Fondo por parte de la CNV, la creación del mismo y la consiguiente emisión de las Cuotapartes quedará condicionada a (i) la recepción de órdenes de suscripción de Cuotapartes que reúnan las condiciones establecidas en el Reglamento y en este Prospecto por un valor nominal mínimo de U\$S 2.500.000 (Dólares Estadounidenses dos millones quinientos mil) y que resulten adjudicadas conforme el procedimiento de suscripción y colocación de Cuotapartes -véase "Suscripción y Colocación de las Cuotapartes"- el día que cierre el período de colocación; (ii) la autorización y vigencia de la autorización de oferta pública de las Cuotapartes por parte de la CNV; (iii) el cumplimiento de los requisitos de dispersión establecidos en el artículo 206 de la Ley 27.440; y (iv) la efectiva integración y emisión del monto mínimo dispuesto para el primer tramo del Fondo.

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

Desde su constitución y durante su vigencia, el Fondo deberá tener un mínimo de veinte (20) cuotapartistas y ningún cuotapartista podrá mantener directa o indirectamente una participación que exceda el veinticinco por ciento (25%) del total de las Cuotapartes emitidas. El Administrador deberá controlar el cumplimiento de los requisitos citados durante la vigencia del Fondo. A tal efecto, corresponderá a Caja de Valores S.A. informar al Administrador y al Custodio las transferencias de Cuotapartes. En caso de incumplimiento de los requisitos de dispersión, el Administrador deberá informar dicha situación de manera inmediata a través de un Hecho Relevante en la AIF, y contará con un plazo de ciento ochenta (180) días 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. Si los incumplimientos no fueren subsanados en los plazos indicados precedentemente, el Administrador deberá comunicar dicha circunstancia como "Hecho Relevante" a través de la AUTOPISTA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA y proceder a la convocatoria de la asamblea de cuotapartistas, a los fines de someter a su consideración la liquidación del vehículo de inversión colectiva o la continuación del mismo sin las características previstas en la Sección IV del Capítulo V del Título V de las Normas de la CNV, reglamentaria del artículo 206 de la Ley 27.440. En este último caso, se deberán presentar los documentos adaptados a las nuevas circunstancias dentro de los treinta (30) días corridos de la resolución asamblearia.

### ***Riesgo vinculado a la integración en especie***

En caso de que la integración de las Cuotapartes se realice mediante la entrega de valores negociables con oferta pública, podrían existir riesgos asociados a esta modalidad, como diferencias en la valuación, demoras operativas o la imposibilidad de aceptar ciertos instrumentos. La aceptación, valuación y demás condiciones serán las que se indiquen en el aviso de suscripción correspondiente.

### ***Plazo de los Créditos y vigencia del Fondo***

El vencimiento de los diversos Créditos originados y/o adquiridos por el Fondo podrá operar con posterioridad al vencimiento del Plazo del Fondo, lo que podría generar un descalce temporal entre los flujos de ingresos previstos por el Fondo y el plazo en que deben realizarse distribuciones o reembolsos a los Cuotapartistas, especialmente en la etapa de liquidación del Fondo. Para más información, consultar el apartado "Objetivos del Fondo" de la sección "DESCRIPCIÓN DEL FONDO Y DE SUS ACTIVIDADES" del presente Prospecto.

### ***Riesgo vinculado al rescate parcial anticipado y a la distribución de utilidades***

El rescate parcial anticipado de Cuotapartes y la eventual distribución de utilidades podrían implicar una reducción del patrimonio del Fondo. Estas decisiones podrían afectar la rentabilidad futura de las inversiones remanentes, disminuir la liquidez del Fondo o modificar su perfil de riesgo. Asimismo, las decisiones de rescate o distribución se adoptarán conforme lo previsto en el Reglamento, sin perjuicio de que no pueda asegurarse su recurrencia ni su impacto económico para cada Cuotapartista.

### ***Mercado limitado para las Cuotapartes.***

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

### ***Inversiones ilíquidas. Inversiones a largo plazo.***

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

### ***Proyecciones.***

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

### ***Riesgo crediticio de los activos subyacentes.***

Asimismo, la performance del Fondo, y en consecuencia, el beneficio de los Cuotapartistas, estará sujeto al riesgo crediticio de los activos subyacentes que compondrán las inversiones del Fondo. Dicho riesgo surge de la posibilidad de que los Deudores de los Créditos Hipotecarios en los que el Fondo invierte enfrenten dificultades para cumplir con sus obligaciones de pago, lo que podría impactar negativamente en los flujos de fondos esperados y, por lo tanto, en la rentabilidad del Fondo.

Sin perjuicio de las medidas que el Administrador tomara a su leal entender en la elección de las mismas, tales como la implementación de criterios de diversificación y evaluación de solvencia de los deudores, no puede asegurarse una mitigación total del riesgo crediticio de los activos subyacentes en que se traduzcan dichas inversiones.

En particular, el riesgo de crédito podría materializarse en distintos escenarios, tales como: mora y/o incumplimiento de los deudores, concentración de riesgo, deterioro del valor de las garantías.

En consecuencia, los Cuotapartistas deberán considerar que la inversión en el Fondo conlleva una exposición a estos riesgos, los cuales podrán impactar en la rentabilidad esperada y el retorno del capital invertido.

### ***Riesgos Relativos a la naturaleza pública del Fondo.***

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

### ***Riesgo de calificación como intermediación financiera.***

El Fondo no constituye una entidad financiera ni realiza actividades comprendidas en el artículo 1° de la Ley N° 21.526 de Entidades Financieras). Se trata de un vehículo de inversión colectiva regulado por la Comisión Nacional de Valores, conforme la Ley N° 24.083, la Ley N° 26.831 y las Normas de la CNV, cuya actividad consiste en la inversión en créditos hipotecarios, mediante la emisión de cuotas representativas de la propiedad sobre un patrimonio autónomo, sin captar depósitos del público ni emitir instrumentos de deuda.

Sin perjuicio de lo anterior, no puede descartarse que, ante interpretaciones regulatorias distintas, pueda surgir algún cuestionamiento respecto a la naturaleza jurídica de la operatoria del Fondo. Ello podría derivar en eventuales restricciones, requerimientos o contingencias regulatorias que afecten su operatoria o su esquema de supervisión.

***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 elegibles. Ello implica la pérdida de chance de realizar inversiones en proyectos con otras características que podrían generar retornos mayores para el Fondo.

***Riesgos relacionados con el incumplimiento del art. 206 y sus normas reglamentarias.***

El cumplimiento de los requisitos de dispersión, participación mínima, plazo de adecuación, activos elegibles, entre otros, del art. 206 de la ley 27.440 y de su normativa complementaria y/o modificatoria, es condición necesaria para acceder a los beneficios impositivos allí previstos. Su cumplimiento puede verse afectado por diversas circunstancias. 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. Para mayor información, ver la Sección "CARGA TRIBUTARIA" del presente.

**3.- Información vertida en el Reglamento.**

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

**4.- Regulaciones Cambiarias.**

Se encuentran vigentes en materia las Comunicaciones "A" 6780, "A" 6781, "A" 6844, "A" 7655, y "A" 7953 emitidas por el BCRA, sus modificatorias y complementarias, a cuyo efecto los interesados podrán consultar los sitios web <https://www.infoleg.gob.ar/> y <https://www.bcra.gob.ar/>.

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

La Moneda del Fondo y la moneda de pago será el Dólar Estadounidense. La forma de suscripción podrá ser en efectivo, en la Moneda del Fondo, o en especie mediante la entrega de valores negociables con oferta pública, de acuerdo con las condiciones establecidas en el aviso de suscripción correspondiente. Eventuales cambios normativos en los controles de cambio y/o un eventual desdoblamiento cambiario podrían afectar y/o imposibilitar la capacidad del Fondo de efectuar pagos en Dólares Estadounidenses.

Si se iniciaran procedimientos ante los tribunales argentinos competentes con el objeto de hacer valer los pagos que correspondiera a los Cuotapartistas del Fondo, estas obligaciones podrían resultar pagaderas en Pesos por una suma equivalente al monto de Pesos requerido para cancelar la Cuotaparte denominada en Dólares Estadounidenses bajo los términos acordados y sujeto a la ley aplicable o, alternativamente, según el tipo de cambio del Peso-Dólar vigente al momento del pago. El Fondo no puede asegurar que dichos tipos de cambio brindarán a los Cuotapartistas una compensación total del monto invertido en el Fondo.

## **RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL FONDO**

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

<b>Denominación:</b>	Fondo Común de Inversión Cerrado "ALLARIA LENDAR FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO DE CRÉDITOS".
<b>Monto Mínimo y Máximo de Emisión del Fondo:</b>	Desde U\$S 2.500.000 hasta U\$S 100.000.000
<b>Monto Mínimo y Máximo del Primer Tramo:</b>	Desde U\$S 2.500.000 hasta U\$S 10.000.000
<b>Moneda del Fondo:</b>	La moneda del Fondo es el Dólar Estadounidense o la moneda que lo reemplace en el futuro en los Estados Unidos de América.
<b>Sociedad Gerente:</b>	Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.
<b>Sociedad Depositaria:</b>	Banco Comafi S.A.
<b>Organizador:</b>	Allaria S.A.
<b>Agentes Colocadores:</b>	Allaria S.A. y/o aquellos que sean informados mediante el Aviso de Suscripción o mediante un aviso complementario al presente y/o al Aviso de Suscripción.
<b>Asesores legales:</b>	TCA Tanoira Cassagne.
<b>Audidores:</b>	Lisicki Litvin & Asociados
<b>Asesores Impositivos:</b>	EMT&A
<b>Asesor de Inversión:</b>	El Administrador designa a Lendar S.R.L. como asesor de inversión del Fondo (el " <u>Asesor de Inversión</u> "). El costo del asesor será cubierto por el Fondo. El Asesor de Inversión asistirá al Administrador en las decisiones de inversión en los Activos Específicos debiendo emitir en ocasión de la adquisición de los mismos un dictamen favorable, el cual no tendrá carácter vinculante. Los dictámenes emitidos por el Asesor de Inversión serán publicados en la AIF para su difusión. El asesor de inversión designado sólo podrá ser removido por decisión de la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas.
<b>Agente Depositario Central de Valores Negociables:</b>	Caja de Valores S.A.
<b>Relaciones económicas y jurídicas entre los órganos del Fondo y los participantes</b>	Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. es sociedad gerente de los fondos comunes de inversión detallados en el punto " <i>Actuación en otros Fondos Comunes de Inversión Vigentes</i> " del Capítulo " <i>Descripción del Administrador</i> ", de los cuales Banco Comafi S.A. actúa como sociedad depositaria. El Administrador no mantiene relaciones económicas y jurídicas con el Asesor de Inversión ni con los Auditores y Asesores Impositivos, habiendo contratado a los Auditores para auditar sus estados contables y a los Asesores legales de la transacción para tareas concretas de su especialidad.

Banco Comafi S.A. es sociedad depositaria de los fondos comunes de inversión detallados en el punto "Actuación en otros Fondos Comunes de Inversión Vigentes" del Capítulo "Descripción del Custodio". El Custodio no mantiene relaciones económicas y jurídicas con el Asesor de Inversión ni con los Auditores ni con los Asesores Impositivos.

<b>Cuotapartes:</b>		El Fondo emitirá una única clase de Cuotapartes estando expresadas las mismas en la moneda del Fondo (las "Cuotapartes", y cada una, una "Cuotaparte"). Las Cuotapartes serán emitidas únicamente en condominio, las cuales reconocerán derechos sobre el patrimonio del Fondo.
<b>Derechos otorgan cuotapartes:</b>	<b>que las</b>	Cada Cuotaparte da derecho a un (1) voto, a participar en la distribución de utilidades que pudiere decidir el Administrador según lo previsto en el Reglamento y a participar en el remanente que pudiera existir al momento de liquidar el Fondo por cualquiera de las causas contempladas en el Reglamento luego de cancelada la totalidad de las obligaciones a cargo del Fondo derivadas del pago de impuestos, tasas, contribuciones, reservas, expensas, pasivos, incluyendo los gastos y honorarios a cargo del mismo.
<b>Precio suscripción:</b>	<b>de</b>	100% del valor nominal de las Cuotapartes.
<b>Monto mínimo de suscripción:</b>	<b>de</b>	El monto mínimo de suscripción deberá cumplimentar con el monto mínimo de suscripción tope establecido por las Normas de la CNV - el cual se encuentra indicado en UVAs. En este sentido, el monto mínimo de suscripción no podrá superar el equivalente en Dólares Estadounidenses a UVAs siete mil quinientos (7500) (o aquel que determinen las Normas de la CNV.) al Tipo de Cambio Inicial (según se define en el Reglamento).
<b>Denominación Mínima y Unidad Mínima de Negociación:</b>	<b>de</b>	Las Cuotapartes tendrán una denominación mínima de U\$S 1 (Dólar Estadounidense uno). Asimismo, la unidad mínima de negociación de las Cuotapartes será de U\$S 1 (Dólar Estadounidense uno).
<b>Fecha de Emisión e Integración:</b>		Dentro de los 3 (tres) Días Hábiles de finalizado el Período de Subasta Pública, conforme se informe en el Aviso de Resultados. Ver la sección "Integración" del Capítulo "Suscripción y Colocación de las Cuotapartes".
<b>Moneda Integración Pago:</b>	<b>de y</b>	Las Cuotapartes deberán ser suscriptas e integradas: (i) en efectivo, en la Moneda del Fondo o (ii) en especie, mediante la entrega de valores negociables con oferta pública.

En el caso de integración en especie, únicamente se admitirán valores negociables cuya operatoria permita su liquidación en dólares estadounidenses.

La valuación de dichos instrumentos (a) se realizará conforme lo dispuesto en el artículo 20 de la Sección II del Capítulo I del Título V de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), y demás normativa aplicable y (b) será efectuada el Día Hábil inmediato anterior a la fecha de integración en especie establecida en el aviso de suscripción correspondiente.

A los fines de la integración en especie, el inversor deberá entregar, en la fecha de integración, la cantidad de valores

negociables cuya valuación al Día Hábil anterior resulte equivalente al monto adjudicado de Cuotapartes. En consecuencia, la cantidad de valores a entregar será determinada en función de dicha valuación, de forma tal que cubra exactamente el valor nominal adjudicado.

Las restantes condiciones específicas para el tipo de integración prevista en el inciso (ii) serán oportunamente establecidas en el aviso de suscripción correspondiente.

De acuerdo con lo previsto en el art. 41, Sección VII, Capítulo II, Título V Normas de la CNV, no podrán suscribir en especie la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria, así como tampoco partes relacionadas con alguna de ellas.

Los pagos a los Cuotapartistas que se efectúen bajo las Cuotapartes se realizarán en la Moneda del Fondo.

<b>Día Hábil</b>	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.
<b>Listado negociación:</b>	<b>y</b> Las Cuotapartes tendrán oferta pública, de conformidad al régimen instituido por la Ley de Mercado de Capitales y sus normas reglamentarias. Asimismo, las Cuotapartes serán listadas en BYMA.
<b>Forma:</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 20.643, encontrándose habilitada Caja de Valores S.A. para cobrar aranceles de los depositantes.
<b>Plan de Inversión. Objetivo y política de inversión:</b>	El Fondo se constituye con el objeto exclusivo de otorgar rentabilidad a los cuotapartistas mediante la inversión en los activos previstos en los incisos b) y c) del primer párrafo del art. 206 de la ley 27.440 y sus normas complementarias y reglamentarias, en especial, créditos hipotecarios. Conforme el art. 10 del Decreto 382/2019, al menos el 75% de las inversiones del Fondo deben estar integradas por Activos Específicos. Para mayor información ver " <i>Descripción del fondo y de sus actividades</i> ", la parte relativa a " <i>Plan de Inversión</i> " del presente y las disposiciones del Reglamento. <b>Las inversiones estarán siempre limitadas por las pautas determinadas por el art. 206 de la Ley 27.440 y sus normas reglamentarias.</b>
<b>Pautas de Diversificación y Mitigación de Riesgos Mínimas de las Inversiones:</b>	A los efectos de atomizar el riesgo de inversión se tomarán en cuenta diversas pautas de diversificación al momento del otorgamiento y/o adquisición de los créditos hipotecarios. En tal sentido, se buscará la constitución de una cartera de créditos hipotecarios diversificada principalmente por plazo de vencimiento, geografía y estructura de deuda, con el objetivo de mitigar los riesgos asociados a la concentración en un único Deudor, y maximizar los rendimientos del Fondo. Para mayor información ver " <i>Descripción del fondo y de sus actividades</i> ", la parte relativa a " <i>Pautas de diversificación y Mitigación de Riesgos</i> " del presente y las disposiciones del Reglamento.

**Las inversiones estarán siempre limitadas por las pautas determinadas por el art. 206 de la Ley 27.440 y sus normas reglamentarias. Las pautas de diversificación tienen implícita la necesidad del cumplimiento de la normativa especial indicada.**

**Plazo del Fondo:** El Fondo se constituye por un plazo de 11 (once) años contados a partir de la Fecha de Emisión e Integración de las Cuotapartes correspondientes al primer tramo de suscripción.

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

**Liquidación del Fondo:** La liquidación del Fondo y su consiguiente cancelación se producirá por alguno de los eventos de liquidación contemplados en la Cláusula Decimoprimera del Reglamento.

Una vez ocurrido el supuesto de liquidación, el Administrador y el Custodio deberán publicar en la AIF las correspondientes actas de directorio aprobatorias del proceso de liquidación.

El Administrador deberá liquidar los activos del Fondo dentro del plazo de un (1) año de producido alguno de los eventos de liquidación contemplados Reglamento. El Administrador podrá disponer la posibilidad de prorrogar dicho plazo de liquidación por un plazo adicional que será determinado por el Administrador, el cual no podrá superar el plazo de un (1) año a contar desde vencido el plazo original para liquidar los activos, de considerar que las medidas para llevar a cabo la liquidación dentro del plazo originario pudieren ser inconvenientes a los intereses de los Cuotapartistas, por ocasionarles un perjuicio consecuencia del menoscabo que el proceso liquidatorio en dicho momento pudiera implicar para los activos del Fondo a ser liquidados.

El proceso de liquidación será el descrito en la Capítulo Decimoprimero del Reglamento.

**Calificación de Riesgo:** Las Cuotapartes han sido calificadas por UNTREF ACR UP con la nota "AA-(ccn)" conforme dictamen de fecha 25 de julio de 2025.

**Cierre de ejercicio económico:** El ejercicio económico-financiero del Fondo cierra al 31 de diciembre de cada año.

**Plazo de Adecuación:** Sin perjuicio de que al menos el SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75%) del Patrimonio del Fondo deberá estar invertido en los Activos Específicos, el Administrador tendrá un plazo de adecuación desde la constitución del Fondo para adecuarse a dicho porcentaje. El plazo de adecuación de la cartera será de 180 (ciento ochenta) días corridos desde la fecha de emisión del Fondo (el "Plazo de Adecuación"), pudiendo ser prorrogado por un plazo igual o menor, por única vez. En tal caso, dicha decisión se comunicará mediante la publicación de Hecho Relevante en la AIF y en los mercados donde se listen las cuotapartes, con los fundamentos del caso.

Durante el referido Plazo de Adecuación los fondos líquidos disponibles podrán ser provisionalmente invertidos en los activos previstos para la inversión transitoria de fondos en el apartado 5.3 del Reglamento.

Vencido el Plazo de Adecuación sin que el porfolio de inversiones definitivo quede debidamente conformado según el parámetro descripto, dicha circunstancia deberá ser informada de manera inmediata como Hecho Relevante a través de la Autopista de la Información Financiera. En tal caso, el Administrador deberá convocar a una asamblea extraordinaria de cuotapartistas, a fin de someter a su consideración la liquidación anticipada del Fondo o su continuación sin las características previstas en la Sección IV, Capítulo V, Título V de las Normas de la CNV.

En caso de que los cuotapartistas decidieran continuar con el Fondo sin las características previstas en la Sección IV, Capítulo V, Título V de las Normas de la CNV, deberán presentarse los documentos adaptados a las nuevas circunstancias dentro de los treinta (30) días corridos de la resolución asamblearia.

**Inversión  
Transitoria de  
Fondos Líquidos  
Disponible:**

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento, las sumas líquidas disponibles que, a juicio del Administrador, no resulten necesarias inmediatamente para solventar gastos, costos y demás obligaciones establecidas en el Reglamento, las cuales en ningún caso podrán exceder del VEINTICINCO POR CIENTO (25%) del patrimonio neto del Fondo, podrán ser invertidas hasta el CIEN POR CIENTO (100%) de dichas sumas líquidas en (los "Activos No Específicos"): (a) Fondos Comunes de Inversión "money market"; y/u (b) Otros activos, cuyas características y riesgo sean compatibles con los requerimientos de liquidez, los objetivos del Fondo y su plan y cronograma de inversión; tales como: (i) Cuentas a la vista remuneradas en entidades financieras debidamente autorizadas, distintas del Custodio; (ii) Operaciones de plazo fijo en entidades financieras debidamente autorizadas, distintas del Custodio; (iii) Títulos Públicos emitidos por el gobierno nacional y/o gobiernos provinciales y/o municipales, Letras del Tesoro y títulos emitidos por otros entes, u organismos, descentralizados o autárquicos, incluyendo letras y notas emitidas por el BCRA, pertenecientes al sector público, cumpliendo en su caso con las reglamentaciones pertinentes; (iv) Obligaciones Negociables con Oferta Pública; (v) Valores Representativos de Deuda de Fideicomisos Financieros con Oferta Pública; (vi) Operaciones colocadoras de caución y pase bursátil; e (vii) Instrumentos avalados por entidades de garantía.

Se deja constancia que, a los fines del punto (a) no se podrán realizar inversiones en Fondos Comunes de Inversión que tuvieran como sociedad gerente al Administrador.

Hasta el diez por ciento (10 %) del patrimonio neto del Fondo podrá mantenerse en disponibilidades en cuentas del Fondo.

**Rescate Parcial de  
Cuotapartes:**

Una vez cumplida la respectiva adecuación del patrimonio en el activo específico y en la medida que no sea alterada la paridad y tratamiento entre los Cuotapartistas ni afectar la consecución de los objetivos y las políticas de inversión del Fondo, y con una periodicidad anual a partir del tercer año, el Administrador deberá establecer fechas determinadas para el rescate parcial de Cuotapartes (el "Rescate Parcial"). A todo evento, se prevé un

límite máximo del veinte por ciento (20 %) del patrimonio del Fondo en cada oportunidad de rescate parcial de Cuotapartes. En tal oportunidad, se deberá proceder a la publicación a través del acceso correspondiente de la AIF de la resolución social del Administrador aprobando el rescate parcial de cuotas partes del Fondo y se seguirá el procedimiento establecido en el apartado 6.11 del Reglamento. Si los inversores rescatasen parcialmente cuotas partes del Fondo antes de transcurridos cinco (5) años desde la fecha de su constitución, los inversores tributarán, (i) en el caso de personas humanas y sucesiones indivisas residentes a la escala progresiva prevista en el primer párrafo del artículo 90 de la Ley de Impuesto a las Ganancias; y (ii) tratándose de beneficiarios del exterior aplicando una retención del 35% sobre la ganancia neta presunta del artículo 93 inciso h de la Ley de Impuesto a las Ganancias (90%).

Para mayor información, ver las secciones "ADVERTENCIAS" y "FACTORES DE RIESGO" del presente Prospecto.

**Normativa cambiaria:**

Para un análisis del régimen cambiario aplicable al ingreso de divisas para la suscripción de las Cuotapartes, se sugiere a los inversores consultar con sus asesores legales y dar una lectura a las Comunicaciones "A" 6776, "A" 6780, y "A" 6815, "A" 6781, "A" 6844, "A" 7655, emitidas por el BCRA, sus modificatorias y complementarias, a cuyo efecto los interesados podrán consultar los sitios web <https://www.infoleg.gob.ar/> y <https://www.bcra.gob.ar/>.

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

Para un análisis del régimen aplicable a la prevención del lavado de dinero y financiamiento del terrorismo, se sugiere a los inversores consultar con sus asesores legales y dar una lectura a la Ley 25.246, el art. 41 quinqués y el Título XIII, Libro Segundo del Código Penal, las resoluciones de la UIF 156/2018, 50/2022, 14/2023, 35/2023, 61/2023, 78/2023, 56/2024 y el Título XI de las Normas de la CNV, sus modificatorias y complementarias, a cuyo efecto los interesados podrán consultar los sitios web <https://www.infoleg.gob.ar/>, [www.argentina.gob.ar/uif](http://www.argentina.gob.ar/uif) y [www.argentina.gob.ar/cnv](http://www.argentina.gob.ar/cnv).

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

**Normativa referida a la transparencia en el mercado de capitales:**

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

## **DESCRIPCIÓN DEL ADMINISTRADOR**

<b>Denominación</b>	ALLARIA FONDOS ADMINISTRADOS SGFCI S.A.
<b>Datos de Contacto</b>	<p>Domicilio: 25 de Mayo 277, Piso 11º, Ciudad Autónoma de Buenos Aires – República Argentina</p> <p>Teléfono: (54 11) 3220-6500</p> <p>Fax: (54 11) 3220-6540</p> <p>Correo electrónico: <a href="mailto:info@allariafondos.com.ar">info@allariafondos.com.ar</a></p> <p>Sitio web: <a href="http://www.allariafondos.com.ar">www.allariafondos.com.ar</a></p>
<b>Datos Registrales</b>	<p>CUIT N° 30-71045680-8</p> <p>IGJ: inscripto bajo el N° 488, del libro 38, Tomo - de sociedades anónimas, en fecha 9 de enero de 2008.</p> <p>CNV: registrado como Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva FCI bajo el N° 29.</p>
<b>Actuación en otros Fondos Comunes de Inversión Vigentes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Allaria Ahorro FCI</li> <li>- Allaria Ahorro Plus FCI</li> <li>- Allaria Acciones FCI</li> <li>- Allaria Abierto PYMEs FCI</li> <li>- Allaria Capital FCI</li> <li>- Allaria Cobertura Dinámica FCI</li> <li>- Allaria Crecimiento FCI</li> <li>- Allaria Desarrollo Fondo Común de Inversión Abierto para el Financiamiento de la Infraestructura y la Economía Real FCI</li> <li>- Allaria Dinámico FCI</li> <li>- Allaria Dinámico II FCI</li> <li>- Allaria Dinámico III FCI</li> <li>- Allaria Dinámico IV FCI</li> <li>- Allaria Diversificado FCI</li> <li>- Allaria Dólar Crecimiento FCI</li> <li>- Allaria Dólares Plus FCI</li> <li>- Allaria Dólar Dinámico FCI</li> <li>- Allaria Dólar Ahorro FCI</li> <li>- Allaria Dólar Retorno Total FCI</li> <li>- Allaria Unicred Dólares FCI</li> <li>- Allaria Estratégico FCI</li> <li>- Allaria Estructurado FCI</li> <li>- Allaria Unicred Empresas FCI</li> <li>- Allaria Patrimonio II FCI</li> <li>- Allaria Unicred Cobertura FCI</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Allaria Patrimonio IV FCI</li> <li>- Allaria Patrimonio V FCI</li> <li>- Allaria Principal FCI</li> <li>- Allaria Renta Balanceada I FCI</li> <li>- Allaria Renta Balanceada II FCI</li> <li>- Allaria Renta Mixta FCI</li> <li>- Allaria Renta Mixta II F.C.I.</li> <li>- Allaria Gestión FCI</li> <li>- Allaria Gestión II FCI</li> <li>- Allaria Renta Fija FCI</li> <li>- Allaria LATAM FCI</li> <li>- Allaria Renta Mixta Dólares FCI</li> <li>- Allaria Renta Dólar Ley 27260 FCI</li> <li>- Allaria Agro FCI</li> <li>- Allaria Gestión IV FCI</li> <li>- Allaria Sustentable ASG FCI</li> <li>- Alamérica Renta Fija Dólar Latam FCI</li> <li>- Alamérica Abierto Pymes FCI</li> <li>- Allaria Residencial CasasARG I FCIC LEY 27260</li> <li>- Allaria Argencons Distrito Quartier Puerto Retiro FCICI LEY 27260</li> <li>- Allaria Residencial I FCICI</li> <li>- Allaria Nómada Renta Corporativa FCICI</li> <li>- ADblick Granos FCICA</li> <li>- ADblick Granos Plus FCICA</li> <li>- FCI Intervalores Ahorro</li> <li>- FCI Intervalores Total Return</li> <li>- Allaria Selection Fondo Común de Inversión Abierto Pymes FCI</li> <li>- Allaria Unicred Fondo Común de Inversión Abierto Pymes</li> <li>- Allaria Equity Selection FCI</li> </ul>
--	---

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

Respecto de los estados contables, la nómina actualizada de los integrantes de los órganos de administración y fiscalización, y demás información contable y societaria del Administrador, la misma se encuentra disponible en el sitio web de la CNV ([www.argentina.gob.ar/cnv](http://www.argentina.gob.ar/cnv)) en el ítem "Registros Públicos" / "Agentes de Productos de Inversión Colectiva" / Buscador: "Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A." "Agente de Administración de FCI (Sociedad Gerente)".

## **Reseña histórica**

En el año 2008, Allaria S.A. –antes Allaria Ledesma & Cía S.A. – (“Allaria”) incursiona en la administración de fondos comunes de inversión, con la creación de Allaria Fondos Administrados SGFCI S.A. El Administrador se encuentra registrado como Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de FCI bajo el N° 29 de la CNV.

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

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

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

Actualmente, Allaria abarca todos los negocios que componen el mercado de capitales local e internacional, con una dotación de recursos tecnológicos y humanos, constituido por más de 300 profesionales con vasta experiencia en operaciones de mercado de capitales. Este proceso de innovación permanente le ha permitido adaptarse a los cambios de la industria en los últimos años, manteniendo una posición de liderazgo.

## **Política ambiental**

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

## **DESCRIPCIÓN DEL CUSTODIO**

Comafi S.A. comenzó a operar en 1984 como Agente de Mercado Abierto, especializado en el trading de acciones y de títulos de deuda.

Unos años después, en 1992, adquirió la filial argentina de Banco di Napoli, cambiando su denominación por la actual de Banco Comafi S.A., e incorporando a su operatoria a la banca corporativa y de inversión.

Durante la misma década, Banco Comafi se afianzó, además, en otros segmentos de negocios muy especializados, como la asistencia a beneficiarios de los Programas de Propiedad Participada (PPP) para convertir en líquidas sus tenencias. YPF, Telecom, Central Puerto; Central Costanera y Telefónica fueron casos destacados en esos procesos. También se convirtió en uno de los líderes en administración fiduciaria y desarrollo de productos financieros para empresas.

La incursión en el sector bancario minorista se produjo en 1996 mediante la adquisición del 75% de Banco del Tucumán S.A., un banco provincial con 21 sucursales, complementado en 1998 con la compra y absorción de Banco San Miguel del Tucumán S.A. La desinversión en esas entidades se produjo en el año 2006.

La excelente situación de liquidez y la solvencia demostrada durante la crisis financiera del año 2001, permitió a Banco Comafi participar en el proceso de consolidación del sistema bancario, y crecer a través de varias adquisiciones.

En ese contexto, en 2002, absorbió la mayor parte del personal, sucursales y depósitos de Scotiabank Quilmes, una subsidiaria argentina del Bank of Nova Scotia (Canadá). Esta adquisición se complementó, poco tiempo después, con la absorción de The Capita Corporation (TCC) empresa líder del mercado de Leasing en Argentina, y con las compras a Banco Meridian de la totalidad de su cartera de tarjetas de crédito, y a Citibank de la cartera de tarjetas Visa-Provencred y Diners. El conjunto de estas transacciones, convirtió a Banco Comafi en un jugador destacado en la banca minorista de nuestro país.

Banco Comafi cuenta, además, con una estructura especialmente dedicada a la administración integral de patrimonios de afectación, y ha intervenido activamente en el asesoramiento, puesta en marcha y colocación de productos securitizados a través de oferta pública, ya sea en su propio nombre, o mediante su controlada Comafi Fiduciario Financiero S.A. En ese rol, también, ha participado activamente en la gestión de cobranza de carteras de varios bancos liquidados por el BCRA.

En el año 2011 adquirió el negocio de ABN AMRO Bank N.V., Sucursal Argentina, lo que representó una importante oportunidad de seguir desarrollando la presencia de Banco Comafi en el segmento de banca corporativa.

Finalmente, en el año 2016, compró el 100% del capital accionario de Deutsche Bank Argentina y, posteriormente, absorbió esa entidad. Esta adquisición ha permitido ampliar y reforzar la base de clientes institucionales e incorporar el capital humano de la entidad absorbida, para aprovechar las significativas oportunidades de un mercado de capitales en pleno desarrollo.

Actualmente Banco Comafi es el primer originador de leasing, principal gestor y administrador de activos distress originados por otras entidades, líder en la emisión de programas de CEDEARs (con más del 90% de los programas), así como también uno de los principales participantes como Sociedad Depositaria de Fondos Comunes de Inversión, Negocios Fiduciarios y Custodia de Títulos Valores. Como tal, está calificado F1 por parte de la calificador Pro Ratings, evaluadora que mide la calidad de gestión del área fiduciaria de la entidad y también contempla el expertise del área de custodia global y servicios financieros.

En lo que al Mercado de Capitales respecta, Banco Comafi es uno de los principales participantes en la organización y colocación de Obligaciones Negociables. Participó en 86 emisiones de Obligaciones Negociables Corporativas, Obligaciones Negociables bajo el régimen PYME CNV Garantizada, Fideicomisos Financieros con Oferta Pública, Títulos de Deuda Pública y Letras Provinciales por \$3.215.100 millones. También en 2024 se ubicó en el cuarto lugar en el ranking de operaciones de renta fija en el mercado secundario local, siendo referente y actuando como Market Maker de deuda corporativa y siendo, además, una de las principales entidades elegidas como contraparte por las grandes compañías e inversores institucionales. En el Mercado Argentino de Valores, es avalista y operador de cheques de pago diferido y pagares bursátiles.

Estos 40 años de historia demuestran una estrategia de crecimiento sostenida y consistentemente rentable, orientada a los nichos de mercado donde Banco Comafi es competitivo y puede generar valor.

Siempre atento a la evolución del mercado argentino, Banco Comafi tiene como propósito conectar a los clientes con oportunidades de crecimiento y desarrollo, ofreciendo soluciones ágiles, seguras y transparentes. Su principal aspiración es ser reconocido como una organización profesional, ética y prudente, cuyo éxito radique en la búsqueda constante de la excelencia, y el fomento de una cultura de colaboración y creatividad.

### Información del Custodio

	<b>Custodio</b>
<b>Denominación</b>	Banco Comafi S.A.
<b>Datos de Contacto</b>	Domicilio: Av. Roque Sáenz Peña 660, Piso 3º, Ciudad Autónoma de Buenos Aires – República Argentina Teléfono: (54 11) 4338 9551 Fax: (54 11) 0800-999-2662 Correo electrónico: <a href="mailto:notificacionesbc.cnv@comafi.com.ar">notificacionesbc.cnv@comafi.com.ar</a> Sitio web: <a href="http://www.comafi.com.ar">www.comafi.com.ar</a>
<b>Datos Registrales</b>	CUIT N° 30-60473101-8  IGJ: Inscripto el 25/10/1984 bajo el nro. 7383 del libro 99 Tomo A de Sociedades Anónimas.  CNV: registrado como Sociedad Depositaria bajo el N° 26.  BCRA: registrado como banco comercial por el Banco Central de la República Argentina el 9 de marzo de 1992, mediante Comunicación "B" 4860.
<b>Actuación en otros Fondos Comunes de Inversión Vigentes</b>	El Custodio actúa como sociedad depositaria en numerosos fondos comunes de inversión, según el detalle que se puede encontrar en la Autopista de Información Financiera de la CNV ( <a href="http://www.argentina.gob.ar/cnv">www.argentina.gob.ar/cnv</a> ).

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

Respecto de los estados contables, la nómina actualizada de los integrantes de los órganos de administración y fiscalización, y demás información contable y societaria del Custodio, la misma se encuentra disponible en el sitio web de la CNV ([www.argentina.gob.ar/cnv](http://www.argentina.gob.ar/cnv)) en el ítem "Registros Públicos" / "Agentes de Productos de Inversión Colectiva" / Buscador: "Banco Comafi S.A." "Agente de Custodia de FCI (Sociedad Depositaria)".

### Política ambiental

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

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

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

## **DESCRIPCIÓN DEL ASESOR DE INVERSIÓN**

Denominación social: LENDAR S.R.L.  
CUIT: 30-71569293-3  
Sede Social: Juana Manso 205, piso 7, Ciudad de Buenos Aires  
Teléfono: 114166-6065  
Dirección de correo electrónico: [info@lendar.com.ar](mailto:info@lendar.com.ar)  
Página Web: [www.lendar.com.ar](http://www.lendar.com.ar)

LENDAR es una sociedad S.R.L. constituida el 26/07/2017 e inscripta en IGJ con fecha 14/08/2017 bajo el Nro. 8381, Libro 153 de S.R.L.

### **Nómina de los miembros de sus órganos de administración y fiscalización**

Cargo	Nombre y Apellido	Fecha de Designación	Vencimiento de Mandato
Gerente	Agustín Celia	26/07/2017	Por tiempo indeterminado
Gerente	Gonzalo Estivariz Barilati	23/08/2021	Por tiempo indeterminado

### **Antecedentes personales, técnicos y empresariales**

#### **Gonzalo Estivariz**

Es un abogado con una destacada trayectoria en el campo legal. Acumuló una amplia experiencia y conocimientos en diversas áreas del derecho a lo largo de su carrera profesional. Como abogado, demostró habilidades sólidas en la resolución de casos legales complejos y ha brindado asesoramiento legal de calidad a sus clientes.

Como broker en RE/MAX Uno, amplió sus horizontes profesionales y aplicó su experiencia en el ámbito inmobiliario, utiliza sus habilidades legales y su conocimiento del mercado para facilitar transacciones inmobiliarias exitosas y satisfactorias.

#### **Educación**

- Universidad Austral, Argentina  
Magister en Derecho, Derecho Empresarial  
2006 – 2008
- Universidad de Buenos Aires  
Abogado  
2000 – 2005
- Universidad de San Andrés  
Programa Gobernabilidad, Gerencia Política y Gestión Pública  
2013
- CEDEF, Law & Finance  
LEGAL ASPECTS OF CORPORATE FINANCE & BUSINESS GOVERNANCE  
2011 – 2011
- ITBA Universidad  
Diplomatura, Managment y Liderazgo  
2015-2015

## **Experiencia**

- Broker / Owner  
RE/MAX UNO Argentina  
jun. 2019 - actualidad · 4 años 2
- Co-Founder  
Lendar  
sept. 2017 - actualidad · 5 años 11 meses
- Secretario de Seguridad Social  
Ministerio de Desarrollo Social de la Nación  
oct. 2018 - jun. 2019 · 9 meses
- Secretario Legal y Técnico  
ANSES  
ene. 2016 - oct. 2018 · 2 años 10 meses
- Miembro Suplente Asamblea de delegados  
Colegio Público de Abogados de la Capital Federal  
2015 - 2016 · 1 año
- Instituto de Vivienda de la Ciudad autónoma de Buenos Aires  
3 años 5 meses
- Gerente General may. 2015 - dic. 2015 · 8 meses
- Gerente de Coord. Gral. Legal y técnica  
ago. 2012 - may. 2015 · 2 años 10 meses
- Miembro  
CASI - Colegio de Abogados de San Isidro  
2013 - 2014 · 1 año
- Asistente Docente, Derecho Comercial  
Universidad de Buenos Aires  
2009 - 2014 · 5 años
- Abogado Ministerio de Modernización, GCBA  
2009 - 2012 · 3 años 2009 - 2012 · 3 años
- Paralegal  
Brons & Salas  
2004 - 2005 · 1 año
- Departamento de Legales  
Mercedes Benz Leasing Argentina S.A.  
2000 - 2001 · 1 año

## **Agustín Celia**

Es un licenciado en administración de empresas con una destacada trayectoria como emprendedor. Su mente brillante y su pasión por los negocios lo llevaron a lograr éxitos significativos en el mundo empresarial. A lo largo de su carrera, demostró habilidades excepcionales en la identificación de oportunidades, la toma de decisiones estratégicas y la creación de empresas exitosas.

Como broker en RE/MAX Uno, Agustín aplica su experiencia en administración de empresas y su visión emprendedora para brindar un servicio de primera calidad a sus clientes. Su enfoque estratégico y su capacidad para identificar oportunidades en el mercado inmobiliario han sido fundamentales para su éxito

### **Educación**

- Universidad de Buenos Aires  
MBA, Economics  
2009 – 2009
- Universidad de Buenos Aires  
Licenciado en Administración de Empresas  
2001 - 2007
- ILSE  
1995 – 1999

### **Experiencia**

- Broker Owner  
RE/MAX UNO Argentina  
dic. 2009 - actualidad · 13 años 8 meses
- Co-Founder  
Lendar sept. 2017 - actualidad · 5 años 11 meses
- Co-Founder  
Q&R Solutions  
dic. 2012 - actualidad · 10 años 8 meses
- Avon  
1 año 1 mes  
· Jefe de Finanzas Order Full filment & Delivery  
jun. 2009 - dic. 2009 · 7 meses  
· Supply Chain Finance Analyst  
dic. 2008 - jun. 2009 · 7 meses
- Developer  
Buildgreens  
mar. 2006 - dic. 2008 · 2 años 10 meses

### **Reseña histórica**

Lendar ([www.lendar.com.ar](http://www.lendar.com.ar)), asociada a RE/MAX Argentina, es la primera plataforma de finanzas colaborativas de Argentina que permite que más personas puedan acceder a la casa de sus sueños u obtener mayor rentabilidad en sus inversiones. Lendar conecta a personas que necesitan dinero para comprar o refaccionar su casa con otras que tienen dinero disponible para invertir. Los préstamos de Lendar son un servicio exclusivo para los clientes de la red de inmobiliarias de RE/MAX en Argentina.

La economía colaborativa o economía entre personas (P2P o peer to peer) permite a las personas compartir recursos entre sí a través de plataformas digitales. Ya existen en Argentina otras plataformas fintech de préstamos entre personas, pero Lendar es la primera empresa que aplicó las finanzas colaborativas a los préstamos hipotecarios, haciendo realidad que la gente pueda comprar su vivienda sin tener que acudir a un banco o institución financiera.

Al eliminarse la ganancia de los bancos o intermediarios financieros, se obtiene una tasa más conveniente para ambas partes, donde todos ganan. La tasa que paga el solicitante por su préstamo es la misma que la que recibe el inversor. Así, el solicitante paga menos intereses y el inversor obtiene mejor retorno que si ambos fueran a un banco.

La solicitud de préstamos es 100% online, con menos requisitos y el otorgamiento es hasta un 70% más rápido que un préstamo hipotecario de un banco.

Gracias a Lendar más personas pueden acceder a la casa de sus sueños.

### **Información contable**

A continuación, se expone la información contable relativa al estado de situación patrimonial y estado de resultados correspondientes a los últimos tres ejercicios anuales de Lendar S.R.L.

	<b>31/07/2024</b>	<b>31/07/2023</b>	<b>31/07/2022</b>
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Caja y Bancos	72.472.953,33	58.203.999,76	13.810.802,49
Otros Créditos	<u>3.367.436,57</u>	<u>18.163.918,27</u>	<u>941.694,03</u>
<b>Total del Activo Corriente</b>	<b>75.840.389,90</b>	<b>76.367.918,03</b>	<b>14.752.496,52</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Bienes de Uso	<u>8.536.841,61</u>	<u>1.686.898,53</u>	<u>588.018,31</u>
<b>Total del Activo No Corriente</b>	<b>8.536.841,61</b>	<b>1.686.898,53</b>	<b>588.018,31</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>84.377.231,51</b>	<b>78.054.816,56</b>	<b>15.340.514,83</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Deudas Comerciales	222.161,51	2.765.267,41	517.577,96
Deudas Laborales y Previsionales	9.987.579,35	6.585.268,02	1.859.046,18

Deudas Fiscales	11.217.585,19	16.534.027,88	2.413.940,26
Deudas Bancarias	<u>2.848.392,06</u>	<u>255.919,07</u>	<u>71.671,56</u>
<b>Total del Pasivo Corriente</b>	<b>24.275.718,11</b>	<b>26.140.482,38</b>	<b>4.862.235,96</b>

**PASIVO NO CORRIENTE**

Deudas Fiscales	<u>16.569,79</u>	<u>153.504,47</u>	<u>144.936,71</u>
Total del Pasivo No Corriente	16.569,79	153.504,47	144.936,71

**TOTAL PASIVO 24.292.287,90 26.293.986,84 5.007.172,67**

**PATRIMONIO NETO**

PATRIMONIO NETO (Según Estado Respectivo)	60.084.943,61	51.760.829,72	10.333.342,16
---	---------------	---------------	---------------

**TOTAL PATRIMONIO NETO 60.084.943,61 51.760.829,72 10.333.342,16**

**TOTAL DEL PASIVO + PATRIMONIO NETO 84.377.231,51 78.054.816,56 15.340.514,83**

**Política ambiental**

Lendar S.R.L. no posee a la fecha una política ambiental debido a que la naturaleza del negocio y su actividad principal no posee un impacto significativo sobre el medioambiente.

## **DESCRIPCIÓN DEL FONDO Y DE SUS ACTIVIDADES**

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

### **Aprobaciones.**

La creación del Fondo fue resuelta por el Administrador en sus reuniones de directorio celebradas con fechas 8 de enero de 2025 y 22 de julio de 2025, y por el Custodio en sus reuniones de directorio celebradas con fechas 9 de enero de 2025 y 24 de julio de 2025. Las actas de directorio se encuentran disponibles al público inversor en la página web de la CNV ([www.argentina.gob.ar/cnv](http://www.argentina.gob.ar/cnv)) bajo IDs #3302938 y #3391572; y #3305079 y #3392423, respectivamente.

### **Objetivos del Fondo.**

**El Fondo tiene como objeto especial la inversión en los activos previstos en los incisos b) y c) del primer párrafo del art. 206 de la Ley 27.440 y sus normas reglamentarias, en especial, créditos hipotecarios.**

Los recursos obtenidos mediante la suscripción de las cuotapartes en los distintos tramos de suscripción serán utilizados con el fin de invertir en créditos hipotecarios a ser otorgados a Deudores personas humanas (de acuerdo a como dicho término se define más adelante) que desean adquirir bienes inmuebles para vivienda. Asimismo, el Fondo podrá adquirir créditos hipotecarios otorgados a Deudores personas humanas.

En dicha línea, el objetivo primario de la administración del Fondo es obtener la apreciación del valor del patrimonio del Fondo mediante la inversión en la originación propia o directa de créditos hipotecarios y/o mediante la adquisición de créditos hipotecarios.

El Fondo buscará generar rendimientos consistentes mediante la inversión en dicho tipo de créditos de diversos plazos y calificaciones crediticias, priorizando la seguridad y estabilidad en los ingresos generados por pagos de intereses y la recuperación del principal.

El Fondo se constituye con el objeto exclusivo de otorgar rentabilidad a los cuotapartistas mediante la inversión en los activos previstos en los incisos b) y c) del primer párrafo del art. 206 de la Ley 27.440 y sus normas reglamentarias, en especial, créditos hipotecarios.

Se destaca que, dado que el Fondo se encuentra exclusivamente encuadrado en los incisos b) (créditos hipotecarios) y c) (valores hipotecarios) del artículo 206 de la Ley 27.440, no resulta de aplicación la Resolución N° 20/2018 de la ex Secretaría de Vivienda, la cual refiere únicamente al inciso a) del mencionado artículo, relativo a desarrollos inmobiliarios destinados a viviendas para sectores de ingresos medios y bajos.

El vencimiento de los diversos créditos hipotecarios originados y/o adquiridos por el Fondo podrá operar con posterioridad al vencimiento del Plazo del Fondo. En tal supuesto, y con el objeto de garantizar la liquidez de los Cuotapartistas al momento de la liquidación del Fondo, la Sociedad Gerente adoptará las medidas que estime más convenientes en función de las condiciones de mercado vigentes y la normativa aplicable, incluyendo, pero sin limitarse a, las siguientes alternativas:

(i) Cesión de los créditos remanentes: La Sociedad Gerente podrá disponer la transferencia de los créditos hipotecarios cuyo vencimiento opere con posterioridad a la extinción del Fondo a un tercero, sujeto a los términos y condiciones que se establezcan en dicha oportunidad.

(ii) Distribución en especie: Los Cuotapartistas podrán recibir, en proporción a sus tenencias y conforme a los procedimientos que se establezcan al efecto, la adjudicación de los créditos hipotecarios que permanezcan en el patrimonio del Fondo al momento de su vencimiento.

La utilización de cualquiera de las alternativas precedentes deberá ser previamente aprobada por Asamblea de cuotapartistas, conforme los mecanismos previstos en el Reglamento de Gestión.

El proceso de liquidación será el descrito en la Capítulo Decimoprimer del Reglamento. Con las limitaciones generales indicadas en el Reglamento el Fondo invertirá al menos el SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75%) de su patrimonio neto en los Activos Específicos.

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

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

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

Para mayor información ver "*CARGA TRIBUTARIA*" del presente Prospecto.

### **Plan de Inversión.**

**Las inversiones estarán siempre limitadas por las pautas determinadas por los incisos b) y c) del primer párrafo del art. 206 de la Ley 27.440 y sus normas reglamentarias.**

Se destaca que, dado que el Fondo se encuentra exclusivamente encuadrado en los incisos b) (créditos hipotecarios) y c) (valores hipotecarios) del artículo 206 de la Ley 27.440, no resulta de aplicación la Resolución N° 20/2018 de la ex Secretaría de Vivienda, la cual refiere únicamente al inciso a) del mencionado artículo, relativo a desarrollos inmobiliarios destinados a viviendas para sectores de ingresos medios y bajos.

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

Los Activos Específicos no están identificados a la fecha del Prospecto. Los activos serán seleccionados en función de aquellos Activos Específicos que estén disponibles en el mercado durante la vida del Fondo, siempre respetando los criterios establecidos en el Prospecto y Reglamento.

La selección de los Activos Específicos será determinada por el Administrador con la asistencia del Asesor de Inversión -cuya opinión no tendrá carácter vinculante-, teniendo en cuenta el cumplimiento del objetivo del Fondo. Las opiniones emitidas por el Asesor de Inversión serán publicadas en la AIF para su difusión.

Asimismo, el otorgamiento de los Créditos Hipotecarios se regirá por las siguientes condiciones:

- Moneda: Dólares Estadounidenses.

- Tasa de interés y plazo de amortización:
  - 12 meses: 9,5% TNA (tasa nominal anual) en dólares estadounidenses
  - 24 meses: 10,5% TNA (tasa nominal anual) en dólares estadounidenses
  - 36 meses: 11,5% TNA (tasa nominal anual) en dólares estadounidenses
  - 48 meses: 12,5% TNA (tasa nominal anual) en dólares estadounidenses
  - 60 meses: 13,5% TNA (tasa nominal anual) en dólares estadounidenses.
- Costo financiero total: dependerá de la tasa de interés y el plazo de amortización + 5% de fee + IVA.
- Garantías exigidas: garantía hipotecaria.

O aquellas otras condiciones que sean establecidas por el Fondo conforme a las políticas de inversión y las condiciones de mercado vigentes.

El asesor de Inversión evaluará para la asignación de los créditos DNI del Solicitante, Cónyuge y Garante (en caso de participar), perfil crediticio de cada parte, situación financiera, deudas, pagos/atrasos/vencimientos, cheques, etc., recibos de sueldo y haberes, facturas, recibos, declaraciones juradas ingresos, facturación, IVA, etc. y la ficha de la propiedad, debiendo contar su dictamen con un respaldo de la documental a modo de "due diligence" en relación al Activo Específico seleccionado.

Asimismo, a los fines de evaluar la elegibilidad de los potenciales Deudores para el otorgamiento de créditos hipotecarios, se aplicarán, como mínimo, los siguientes criterios de análisis de solvencia:

- Verificación de antecedentes crediticios: Se analizará la situación crediticia del solicitante mediante informes provenientes de bases de datos públicas y privadas, tales como la Central de Deudores del Sistema Financiero del BCRA, informes comerciales (e.g., Veraz, Nosis), y registros de cheques rechazados;
- Evaluación de cumplimiento: Será requisito excluyente que al momento del otorgamiento del crédito el solicitante no registre obligaciones financieras impagas ni situaciones de morosidad vigentes; y  
Acreditación de ingresos: Se exigirá la presentación de documentación respaldatoria de los ingresos del solicitante, conforme su condición tributaria, tales como (i) recibo de sueldo; (ii) declaración jurada de impuesto a las ganancias presentada ante ARCA o comprobantes de facturación de los últimos seis (6) meses en caso de monotributistas.

Se podrán establecer criterios adicionales consistentes con las políticas de inversión y las condiciones de mercado vigentes.

#### Cronograma de Inversiones

Los destinos "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.

El incumplimiento de los plazos señalados, obliga a la Sociedad Gerente a convocar a una Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas.

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.

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 el punto f en el apartado "ADVERTENCIAS", punto B.

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.

De ser subsanado el incumplimiento, dicha circunstancia deberá ser informada mediante Hecho Relevante. Si los incumplimientos no fueren 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).

#### Pautas de Diversificación y Mitigación de Riesgos.

A los efectos de atomizar el riesgo de inversión se tomarán en cuenta las siguientes pautas de diversificación al momento de la toma de decisión de otorgamiento y/o adquisición de créditos hipotecarios:

En tal sentido, se buscará la constitución de una cartera de créditos hipotecarios diversificada principalmente por plazo de vencimiento, geografía y estructura de deuda, con el objetivo de mitigar los riesgos asociados a la concentración en un único Deudor, y maximizar los rendimientos del Fondo.

A estos fines, se buscará:

- (i) Atomización del riesgo crediticio.

Se buscará conformar una cartera de Deudores de los préstamos a ser otorgados lo más amplia posible a fin de atomizar los riesgos propios del financiamiento a un grupo reducido de Deudores. En consecuencia, se buscará la conformación de una cartera atomizada de créditos hipotecarios de acuerdo al mecanismo previsto en el punto 3.2.2. del Reglamento.

- (ii) Diversificación por plazo de vencimiento.

La cartera podrá estructurarse con créditos hipotecarios que tengan diferentes plazos de vencimiento, con el fin de distribuir los riesgos asociados a las fluctuaciones de las tasas

de interés y a los pagos de principal a lo largo del tiempo. No obstante, la composición final de la cartera y la distribución de dichos plazos podrán ajustarse en función de las condiciones del mercado y de la estrategia de gestión del Fondo, procurando optimizar los flujos de caja, los pagos de intereses y la recuperación de capital.

(iii) Diversificación Geográfica.

Se buscará una diversificación geográfica mediante el otorgamiento y adquisición de créditos hipotecarios en distintas regiones del país. Esta estrategia permitirá reducir la exposición a riesgos específicos de un único mercado, como riesgos políticos o económicos.

(iv) Mitigación del Riesgo de Liquidez.

La estrategia de diversificación incluirá la combinación de créditos hipotecarios con diferentes plazos de liquidez. Esto garantizará que el Fondo pueda responder a sus necesidades de liquidez sin comprometer la rentabilidad a largo plazo, manteniendo un equilibrio entre activos más líquidos y menos líquidos según las condiciones del mercado y las necesidades del Fondo.

Proceso de Selección y Adquisición de los Activos Específicos.

Será competencia del Administrador, con un informe previo emitido por el Asesor de Inversión –el cual tendrá carácter no vinculante–, la selección de los Activos Específicos a adquirir siguiendo las pautas de diversificación detalladas en el Reglamento y el presente Prospecto.

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

Respecto de las condiciones de otorgamiento y/o adquisición de los Créditos Hipotecarios, sus procedimientos de otorgamiento y/o adquisición y régimen de cobranza regular y ante supuestos de mora (y eventual ejecución), será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento y el Manual de Procedimientos del Fondo.

**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 de los incisos b) y c) del primer párrafo del art. 206 de la Ley 27.440 y sus normas reglamentarias). Los Activos Específicos deberán estar situados, constituidos, emitidos y/o radicados en la Argentina.**

Política Ambiental del Fondo.

El Fondo no posee a la fecha una política ambiental debido a que la naturaleza del negocio y su actividad principal no posee un impacto significativo sobre el medioambiente.

## **EL PATRIMONIO DEL FONDO**

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

### **Los Activos del Fondo.**

Será competencia del Administrador, con la asistencia y dictamen favorable del Asesor de Inversión (el cual no tendrá carácter vinculante), pero que de ninguna manera limitará la actuación del Administrador quien actuará según lo establecido en el Reglamento, y teniendo en cuenta el cumplimiento del objetivo del Fondo, la elección de los Activos Específicos. Los dictámenes emitidos por el Asesor de Inversión serán publicados en la AIF para su difusión.

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

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

Hasta al 100% en el otorgamiento de créditos hipotecarios.

Hasta el 100% en la adquisición de créditos hipotecarios.

### **Adquisición de los Activos Específicos.**

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

### **Distribución de Utilidades.**

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

Según dispone el artículo 14 del Decreto Reglamentario 382/2019, si el fondo común de inversión, se liquidara habiendo transcurrido más de diez (10) años contados desde su fecha de constitución, la ganancia acumulada y no distribuida al cumplirse esa fecha, que

se distribuyera con posterioridad, estará sujeta a la tasa del 0%, aplicable a personas humanas y sucesiones indivisas residentes en el país, a los beneficiarios del exterior y a los inversiones institucionales a los que refiere el artículo 16 del Decreto.

Por su parte, en el caso de que personas jurídicas, la totalidad de la ganancia determinada, en la medida de su distribución, estará gravada a las alícuotas correspondientes, según la escala progresiva establecida por la Ley de Impuesto a las Ganancias y cuya alícuota máxima es del 35%.

Tratándose de inversores institucionales a los que refiere el artículo 16 del Decreto 382/2019, si revisten el carácter de beneficiarios, la alícuota del 15% prevista en el artículo 206 de la Ley 27.440, aplicará sobre las ganancias que se distribuyeran con anterioridad al cumplimiento del plazo de 10 años.

Si los inversores rescatasen parcialmente cuotas partes del Fondo antes de transcurridos 5 años desde la fecha de su constitución, los inversores tributarán, (i) en el caso de personas humanas y sucesiones indivisas residentes a la escala progresiva prevista en el primer párrafo del artículo 90 de la Ley de Impuesto a las Ganancias; y (ii) tratándose de beneficiarios del exterior aplicando una retención del 35% sobre la ganancia neta presunta del artículo 93 inciso h de la Ley de Impuesto a las Ganancias (90%).

### **Valuación de los Activos Específicos.**

Serán de aplicación los criterios establecidos en el Reglamento.

### **Comisiones.**

En retribución por el desempeño de sus funciones, el Administrador percibirá un honorario que no podrá superar el uno coma veinte por ciento (1,20%) anual del valor del patrimonio neto del Fondo. Los honorarios del Administrador podrán modificarse en cualquier momento dentro del máximo establecido en el presente apartado. Este honorario se devengará y se liquidará trimestralmente, o con la periodicidad que corresponda en el caso de períodos irregulares menores, y se abonará dentro de los cinco (5) días hábiles de aprobados los correspondientes estados contables del Fondo, y se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable.

En retribución por el desempeño de sus funciones, el Custodio percibirá un honorario que no podrá superar el cero coma dos por ciento (0,2%) anual sobre el valor del patrimonio neto del Fondo. El citado honorario preverá un mínimo anual de US\$ 21.600 + IVA en el caso de no alcanzar el porcentaje de dicho honorario el mencionado mínimo. A dicho honorario se sumará un *fee* inicial de US\$ 10.000 + IVA a ser abonado por única vez al momento de la suscripción inicial de Cuotapartes del Fondo. Los honorarios del Custodio podrán modificarse en cualquier momento dentro del máximo establecido en el presente apartado. Este honorario se devengará y se liquidará trimestralmente, o con la periodicidad que corresponda en el caso de períodos irregulares menores, y se abonará dentro de los cinco (5) días hábiles de aprobados los correspondientes estados contables del Fondo, y se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable.

El Agente Colocador oportunamente designado en el respectivo Prospecto de emisión cobrará una comisión de colocación que no excederá el uno coma cinco por ciento (1,5%) sobre el monto suscripto de la totalidad de Cuotapartes que se emitan, y se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable. Asimismo, el Organizador, por su actuación como organizador, cobrará una comisión de organización que no excederá el cero coma veinticinco (0,25%) sobre el monto suscripto de la totalidad de Cuotapartes que se emitan, y se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable.

La totalidad de los gastos ordinarios del Fondo no podrá exceder el cuatro por ciento (4%) anual más IVA, en caso de corresponder, del valor del patrimonio neto del Fondo. Entre los gastos ordinarios de gestión del Fondo se incluyen aquellos detallados en el punto 10.2 del Reglamento.

En retribución por el desempeño de sus funciones, el Asesor de Inversión tendrá derecho a percibir: (i) una comisión que no excederá el uno por ciento (1%) anual del valor de cada Crédito Hipotecario originado, con más el Impuesto al Valor Agregado en caso de corresponder y (ii) una comisión que no excederá el cero coma siete (0,7%) anual del valor de cada Crédito Hipotecario adquirido, con más el Impuesto al Valor Agregado en caso de corresponder. Los honorarios del Asesor de Inversión podrán modificarse en cualquier momento dentro del máximo establecido en el presente apartado. Este honorario se devengará por cada crédito por única vez y será liquidado y abonado trimestralmente, o con la periodicidad que corresponda en el caso de períodos irregulares menores, y se abonará dentro de los cinco (5) días hábiles de aprobados los correspondientes estados contables del Fondo, y se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable. Se deja asentado que en caso que el Fondo invierta en activos específicos relacionados con el Asesor de Inversión y/o sus sociedades controladas y/o controlantes, éste igualmente percibirá los honorarios antes reseñados.

La totalidad de los gastos ordinarios del Fondo y de los honorarios del Administrador y el Custodio que corresponden al Fondo, no excederán el cinco coma cuatro por ciento (5,4%) anual más IVA, en caso de corresponder, del valor del patrimonio neto del Fondo.

#### **Estados Contables de Fondo.**

Respecto de los estados contables del Fondo, los mismos se encontrarán disponibles en el sitio web de la CNV ([www.argentina.gob.ar/cnv](http://www.argentina.gob.ar/cnv)) ingresando en el buscador de Fondos Comunes de Inversión la denominación de la Sociedad Gerente, de la Sociedad Depositaria y/o del Fondo Común de Inversión, y accediendo a la sección "Información Financiera / Estados Contables" de la AIF.

## **CALIFICACIÓN DE RIESGO**

Las Cuotapartes han sido calificadas el 25 de julio de 2025 por la Universidad Nacional de Tres de Febrero – Agencia De Calificación de Riesgo Universidad Pública como “AA-(ccn)”.

La calificación “AA” asignada, dentro de las escalas de la UNTREF ACR UP, corresponde a: “Fondos que presentan una capacidad de desempeño y administración, capacidad operativa y rendimiento, muy buena, con relación a Fondos de similares objetivos de inversión”.

Modificadores: Las calificaciones podrán ser complementadas por los modificadores “+” o “-”, para determinar una mayor o menor importancia relativa dentro de la correspondiente categoría. El modificador no cambia la definición de la categoría a la cual se lo aplica y será utilizado entre las categorías AA y CCC.

Sufijos: Las calificaciones contendrán un sufijo que identificará a la clase de Fondo calificados. Así es como los Cerrados tendrán (cc). Cuando se trate de un fondo nuevo el sufijo aplicado será (n).

La calificación de riesgo de las Cuotapartes podrá ser consultada en la Página Web de la CNV ([www.argentina.gob.ar/cnv](http://www.argentina.gob.ar/cnv)) bajo ID #3392940.

## **SUSCRIPCIÓN Y COLOCACIÓN DE LAS CUOTAPARTES**

### **Consideraciones generales**

La colocación de las Cuotapartes será llevada a cabo mediante una oferta realizada en los términos del Capítulo IV, Título VI de las Normas de la CNV. En virtud de ello, el Administrador ofrecerá en suscripción, por intermedio de Allaria S.A. y/o aquellos que sean informados mediante el Aviso de Suscripción o mediante un aviso complementario al presente y al Aviso de Suscripción, en su calidad de Agente/s Colocador/es, Cuotapartes por un valor nominal desde U\$S 2.500.000 (Dólares Estadounidenses dos millones quinientos mil) hasta U\$S 10.000.000 (Dólares Estadounidenses diez millones).

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

El Agente Colocador cobrará una comisión de colocación que no excederá el uno coma cinco por ciento (1,5%) del total de las Cuotapartes efectivamente colocadas e integradas. Asimismo, Allaria S.A., por su actuación como organizador, cobrará una comisión de organización que no excederá el cero coma veinticinco por ciento (0,25%) del total de las Cuotapartes efectivamente colocadas e integradas.

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

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

### **Adquisición de la calidad de cuotapartista**

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

### **Esfuerzos de colocación**

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

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

detallan en la portada y en la última hoja del presente), de copias del Prospecto y del Reglamento.

### **Colocación primaria de las Cuotapartes**

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

El Agente Colocador será el encargado de generar en el Sistema BYMA PRIMARIAS el pliego de licitación de la colocación primaria de las Cuotapartes.

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

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

#### *General*

La colocación y adjudicación de las Cuotapartes se realizará mediante subasta pública con posibilidad de participación de todos los interesados (la "Subasta Pública"), a través del módulo de licitaciones del Sistema 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 "*Determinación del Monto. Adjudicación y Prorratio*".

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

#### *Período de Difusión Pública*

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

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

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

#### *Período de Subasta Pública*

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

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

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

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

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

#### *Las Órdenes de Suscripción*

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

Las Órdenes de Suscripción deberán contener la siguiente información relevante:

- a) el monto nominal total de Cuotaparte que se pretenden suscribir;
- b) si se integrarán las Cuotapartes que le sean adjudicadas en efectivo o en especie;
- y
- c) otras características mencionadas en dicha Orden de Suscripción relativas a las cuentas bancarias y de títulos u otros requisitos que resulten pertinentes o sean exigidos el Sistema BYMA PRIMARIAS para la remisión de Órdenes de Suscripción.

El monto mínimo de suscripción de las Cuotapartes deberá cumplimentar con el monto mínimo de suscripción tope establecido por las Normas de la CNV, el cual se encuentra indicado en UVAs. En este sentido, el monto mínimo de suscripción no podrá superar el equivalente en Dólares Estadounidenses a UVAs siete mil quinientos (7500) al Tipo de Cambio Inicial o aquel que determinen las Normas de la CNV. No se aceptarán Órdenes de Suscripción por un monto nominal total que se pretenda suscribir menor al monto mínimo de suscripción oportunamente establecido mediante el Aviso de Suscripción y/o mediante un aviso complementario al mismo.

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

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

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

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

#### *Determinación del Monto. Adjudicación y Prorrateso.*

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

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

parcialmente hasta el importe que complete el monto máximo de emisión para el primer tramo del Fondo.

La creación del Fondo y la emisión de las Cuotapartes queda condicionada a: (i) la recepción de órdenes de suscripción de Cuotapartes que reúnan las condiciones establecidas en el Reglamento y en este Prospecto por un valor nominal mínimo de U\$S 2.500.000 (Dólares Estadounidenses dos millones quinientos mil) y que resulten adjudicadas conforme el procedimiento de suscripción y colocación de Cuotapartes el día que cierre el período de colocación; (ii) la autorización y vigencia de la autorización de oferta pública de las Cuotapartes por parte de la CNV; (iii) la efectiva integración y emisión del monto mínimo dispuesto para el primer tramo del Fondo y (iv) el cumplimiento de los requisitos de dispersión establecidos en el artículo 206 de la Ley 27.440. De no verificarse alguno de los supuestos anteriormente reseñados, el Administrador podrá considerar desierta la licitación. En tal caso, las respectivas Órdenes de Suscripción quedarán automáticamente sin efecto sin que tal circunstancia otorgue a los ofertantes derecho a compensación ni indemnización alguna.

#### *Otras consideraciones sobre la Adjudicación de las Cuotapartes.*

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

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

#### *Aviso de Resultados*

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

### **Integración**

La integración de las Cuotapartes deberá ser realizada por los oferentes a quienes se les hubiera adjudicado Cuotapartes en la Fecha de Emisión e Integración, que tendrá lugar dentro de los 3 (tres) Días Hábiles de finalizado el Período de Subasta Pública, conforme se informe en el Aviso de Resultados. Para la integración de las Cuotapartes, los oferentes que resultaren adjudicatarios deberán, en la Fecha de Emisión e Integración, integrar:

- (i) con los Dólares Estadounidenses suficientes para cubrir el valor nominal que le fuera adjudicado (el "Monto a Integrar"), de la siguiente forma: (1) si dicho oferente hubiera cursado Órdenes de Suscripción a través del Agente Colocador, deberá pagar el Monto a Integrar respectivo mediante (a) transferencia en una cuenta abierta a nombre del Agente Colocador en el país o en el exterior la cual será informada en las Órdenes de Suscripción, o (b) débito en una cuenta de titularidad del oferente, a ser realizado por el Agente Colocador; todo ello de acuerdo a las instrucciones consignadas en las Órdenes de Suscripción respectivas; y (2) si dicho oferente hubiera cursado sus Órdenes de Suscripción a través de un Agente Habilitado, deberá pagar el Monto a Integrar respectivo mediante el débito en cuenta, transferencia o depósito en aquella cuenta abierta a nombre de dicho Agente Habilitado.

- (ii) mediante la entrega en especie de valores negociables con oferta pública suficientes para cubrir el Monto a Integrar, de acuerdo con las condiciones establecidas en el aviso de suscripción correspondiente.

A los fines de la integración en especie, el inversor deberá entregar, en la fecha de integración, la cantidad de valores negociables cuya valuación al Día Hábil anterior resulte equivalente al monto adjudicado de Cuotapartes. En consecuencia, la cantidad de valores a entregar será determinada en función de dicha valuación, de forma tal que cubra exactamente el valor nominal adjudicado.

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

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

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

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

## **CARGA TRIBUTARIA**

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

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

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

Si bien este resumen se considera una interpretación correcta de la legislación vigente a la fecha de este Prospecto, no puede asegurarse que los tribunales o las autoridades fiscales responsables de la aplicación de dichas leyes concuerden con esta interpretación. Las leyes tributarias argentinas han sufrido numerosas reformas en el pasado, y podrán ser objeto de reformulaciones, derogación de exenciones, restablecimiento de impuestos, y otras clases de modificaciones que podrían disminuir o eliminar el rendimiento de las inversiones.

Mediante el dictado de las Leyes N° 27.430 (B.O. 29/12/2017), 27.440 (B.O. 11/05/2018), 27.541 (B.O. 23/12/2019), 27.638 (B.O. 04/08/2021), 27.667 (B.O. 31/12/2021) y Ley 27.743 (B.O. 08/07/2024), reglamentadas por los decretos N° 1170/2018 (B.O. 27/12/2018), N° 382/2019 (B.O. 29/05/2019), N° 99/2019 (B.O. 28/12/2019), N° 621/2021 (B.O. 23/09/2021) y N° 608/2024 (B.O. 12/07/2024), respectivamente, se introdujeron importantes reformas al sistema tributario argentino, reformas estas que se encuentran enunciadas a lo largo del presente.

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

### (a) Impuestos aplicables al Fondo

#### (i) *Impuesto a las Ganancias ("IG")*

De conformidad con lo previsto en el Decreto Reglamentario 382/2019, no será de aplicación el Capítulo II del Título IV de la Ley de Impuesto a las Ganancias y sus modificatorias, ni artículo 205 de la Ley N° 27.440 de Financiamiento Productivo ni cualquier otra previsión que se oponga a lo previsto en el artículo 19 del Decreto Reglamentario 382/2019, en la medida en que se trate de fondos comunes de inversión constituidos conforme al artículo 206 de la Ley 27.440.

Conforme lo previsto en el artículo 206 de la Ley 27.440, las inversiones totales del fondo estarán integradas al menos en un 75% por activos relacionados a: (i) créditos hipotecarios; y/o (ii) valores hipotecarios; conforme y en los términos establecidos por la CNV.

El incumplimiento del porcentaje previsto en el párrafo anterior, no afectará el tratamiento previsto en el artículo 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 CNV.

Las personas humanas o sucesiones indivisas, residentes en el país, titulares de las cuotas partes de condominio, colocados por oferta pública con autorización de la CNV, emitidos por los fondos comunes de inversión constituidos de acuerdo al artículo 206 de la Ley 27.7440, deberán tributar el impuesto, al momento de la distribución de la ganancia que perciban por esos instrumentos, a la alícuota del 15% cualquiera fuere su origen (intereses, alquileres, resultados por enajenación, etcétera). Cuando se trate de un beneficiario del exterior, 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 y sus modificatorias.

Las Cuotas partes de los fondos comunes de inversión comprendidos en el artículo 206 de la Ley 27.440, no serán sujetos del impuesto a las ganancias en la medida en que hubiesen sido en su totalidad colocadas por oferta pública con autorización de la CNV. Serán los titulares de dichos valores quienes, al momento de su distribución, deberán tributar sobre la ganancia que perciba, aplicando las tasas que correspondan según el tipo de sujeto de que se trate.

Cuando la totalidad de las Cuotas partes no hayan sido colocadas por oferta pública con autorización de la CNV, deberán tributar el Impuesto a las Ganancias de conformidad con el artículo 69 de la Ley de Impuesto a las Ganancias y modificatorias.

*(ii) Impuesto al Valor Agregado ("IVA")*

Las hipótesis de incidencia definidas en el artículo 1º de la ley del Impuesto al Valor Agregado (en adelante LIVA) son de naturaleza objetiva (vgr. venta de cosas muebles, prestaciones de servicios, importaciones definitivas de cosas muebles, etc.), por ello el carácter de sujeto pasivo del impuesto que puede corresponderle al Fondo no depende de los atributos jurídicos de esta figura, sino de las actividades que desarrolle.

En este sentido cabe tener presente que el artículo 5º, inciso c) de la ley 11.683 establece que son contribuyentes, en tanto se verifique a su respecto el hecho imponible que les atribuyen las respectivas leyes tributarias, los patrimonios destinados a un fin determinado. Por su parte, el artículo 4º, segundo párrafo, de la LIVA dispone una amplia definición de sujetos incluyendo, entre otros, a los agrupamientos no societarios o cualquier otro ente individual o colectivo que realice alguno de los hechos imposables previstos en la ley.

De las normas comentadas surge con claridad que el Fondo puede ser sujetos de este impuesto, en la medida que reúna la característica de una unidad económica susceptible de producir hechos imposables, en cuyo caso deberá determinar el débito del impuesto por los hechos imposables que se verifiquen con relación a las ventas, locaciones o prestaciones gravadas y computar crédito de impuesto por las compras, locaciones y prestaciones adquiridas, de bienes, obras y/o servicios que se vinculen con la realización de su actividad gravada.

De modo que la aplicación del IVA en el supuesto del Fondo, debe ser analizada tomando en cuenta: (i) el tratamiento aplicable a las actividades desarrolladas por el Fondo, incluso financieras; y (ii) el tratamiento aplicable a las adquisiciones de bienes, obras y servicios, incluso financieros que realice el Fondo.

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

*(iii) Impuesto sobre los Ingresos Brutos*

El Impuesto sobre los Ingresos Brutos es un gravamen que alcanza el ejercicio habitual y a título oneroso en cada jurisdicción de la República Argentina, del comercio, industria, profesión, oficio, negocio, locaciones de bienes, obras y servicios o de cualquier otra actividad a título oneroso, cualquiera sea el resultado obtenido y la naturaleza del sujeto que la preste.

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

*(iv) Impuesto sobre los Bienes Personales ("IBP")*

Los fondos comunes de inversión no son responsables de la liquidación del IBP, trasladándose la responsabilidad a los Cuotapartistas personas humanas y las sucesiones indivisas.

*(v) Impuesto sobre los Créditos y Débitos en Cuentas Bancarias y Otras operatorias ("ICDB")*

La Ley N° 25.413, estableció el ICDB, que es aplicable respecto de todos: (i) los créditos y débitos de cualquier naturaleza, efectuados en cuentas corrientes abiertas en las entidades comprendidas en la Ley de Entidades Financieras N° 21.526 -con excepción de los expresamente excluidos por la Ley del ICDB y su reglamentación-; como así también, para (ii) las operaciones gravadas que se indican en el artículo 3 de la Ley del impuesto, en las que no se utilicen cuentas bancarias, efectuadas por las entidades comprendidas en la Ley de Entidades Financieras, cualesquiera sean las denominaciones que se les otorguen, los mecanismos utilizados para llevarlas a cabo -incluso a través de movimientos de efectivo- y su instrumentación jurídica y (iii) los movimientos y entregas de fondos -que se efectúan a través de sistemas de pagos organizados en reemplazo del uso de las cuentas corrientes-, siempre que sean efectuados por cuenta propia y/o ajena en el ejercicio de actividades económicas.

La alícuota general del ICDB asciende al 0,6% para los créditos y 0,6% para los débitos. El 33% de los importes ingresados en concepto de este gravamen en virtud de los créditos y/o débitos podrán ser computados como pago a cuenta del Impuesto a las Ganancias (o los anticipos de los mismos), y/o de la Contribución Especial sobre el Capital de las Cooperativas. En el caso de los "Sujetos Empresas" que sean considerados "micro" "pequeñas" empresas, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley N° 27.264, el cómputo como pago a cuenta alcanza el 100% de los importes ingresados. Las industrias manufactureras consideradas "medianas -tramo 1-" de acuerdo a la ley citada, podrán compensar hasta un 60% de los importes ingresados.

Asimismo, la ley de creación del ICDB facultó al Poder Ejecutivo nacional a establecer exenciones totales o parciales del presente impuesto en aquellos casos en que lo estime pertinente. El Decreto N° 117/2019 amplió la exención dispuesta en el inciso c) del artículo 10 del Anexo del Decreto N° 380/2001 a las cuentas corrientes utilizadas para el desarrollo específico de la actividad de los fondos comunes de inversión cerrados siempre que se cumplan alguna de las siguientes condiciones: (i) su objeto de inversión sea el financiamiento de las micro, pequeñas y medianas empresas, en los términos del artículo 2° de la Ley N° 24.467 y sus modificatorias, de acuerdo a lo previsto por la CNV; y (ii) las carteras de inversiones se constituyan con activos homogéneos que consistan en títulos valores públicos o privados o derechos creditorios provenientes de operaciones de financiación evidenciados en instrumentos públicos o privados, verificados como tales en su tipificación y valor por los organismos de control de acuerdo a lo que exija la pertinente

normativa en vigor; y la totalidad de las cuotapartes cuenten con oferta pública de conformidad con lo exigido por la normativa aplicable en la materia.

Finalmente, la Resolución General N° 3900/2016 de ARCA dispuso que los sujetos que se encuentren exentos o alcanzados por la reducción de la alícuota en el impuesto sobre los débitos y créditos en las transacciones financieras deberán inscribir las cuentas bancarias a las cuales se les debe aplicar el beneficio en el "Registro de Beneficios Fiscales en el Impuesto sobre los Créditos y Débitos en Cuentas Bancarias y Otras Operatorias" a través de la página de ARCA.

En cumplimiento de las disposiciones de la Resolución General ARCA N° 3900/2016, a los fines del reconocimiento de la exención señalada, se procederá a la inscripción de las cuentas bancarias de las que resulte titular el fondo en el "Registro de Beneficios Fiscales en el Impuesto sobre los Créditos y Débitos en Cuentas Bancarias y otras Operatorias".

(vi) *Impuesto de Sellos ("IS")*

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

Cuando el instrumento se celebra en una jurisdicción y los bienes se encuentran situados o radicados en otra, o en otra se producen efectos del acto celebrado, podría existir múltiple imposición, pero en general las normativas locales contemplan procedimientos o disposiciones para evitar la multiplicidad.

El artículo 363 inciso 32) del Código Fiscal de la Ciudad de Buenos Aires (t.o. 2025) contempla una exención para actos, contratos y operaciones de cualquier naturaleza, incluyendo entregas y recepciones de dinero, vinculados y/o necesarios para posibilitar la emisión de títulos valores representativos de deuda de sus emisoras y cualesquiera otros títulos valores destinados a la Oferta Pública, por parte, entre otros, de fideicomisos financieros debidamente autorizados por la Comisión Nacional de Valores a hacer oferta pública de dichos títulos valores. La exención incluye también a los instrumentos, actos, contratos, operaciones y garantías vinculadas con las emisiones mencionadas, sean aquellas anteriores, simultáneas, posteriores o renovaciones de dichas operaciones, aun cuando las mismas sean extensivas a ampliaciones futuras. Esta exención quedará sin efecto, si en un plazo de 90 días corridos no se solicita la autorización para la oferta pública de dichos valores negociables ante la CNV y/o si la colocación de los mismos no se realiza en un plazo de 180 días corridos a partir de ser concedida la autorización solicitada.

Cabe destacar que a través de la Resolución 151/2009, el Fisco de la CABA consideró que quedan comprendidos en la exención citada en el párrafo anterior los actos y/o instrumentos relacionados con la suscripción, negociación y/o rescate de cuotapartes de fondos comunes de inversión, siempre que su constitución y la oferta pública de las cuotapartes se hubieran efectuado de acuerdo a las Normas de la CNV.

(b) Impuestos aplicables a los Cuotapartistas del Fondo

(i) *Impuesto a las Ganancias ("IG")*

a) Cuotapartes de condominio

a.1.) Utilidades

Según dispone el artículo 14 del Decreto Reglamentario 382/2019, si el fondo común de inversión, se liquidara habiendo transcurrido más de 10 años contados desde su fecha de constitución, la ganancia acumulada y no distribuida al cumplirse esa fecha, que se

distribuyera con posterioridad, estará sujeta a la tasa del 0%, aplicable a personas humanas y sucesiones indivisas residentes en el país, a los beneficiarios del exterior y a los inversiones institucionales a los que refiere el artículo 16 del Decreto.

Por su parte, en el caso de que personas jurídicas, la totalidad de la ganancia determinada, en la medida de su distribución, estará gravada a las alícuotas correspondientes, según la escala progresiva establecida por la Ley de Impuesto a las Ganancias y cuya alícuota máxima es del 35%.

Tratándose de inversores institucionales a los que refiere el artículo 16 del Decreto 382/2019, si revisten el carácter de beneficiarios, la alícuota del 15% prevista en el artículo 206 de la Ley 27.440, aplicará sobre las ganancias que se distribuyeran con anterioridad al cumplimiento del plazo de 10 años.

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

Cuando las ganancias acumuladas superen un ejercicio fiscal, a la fecha de cada distribución posterior se considerará, sin admitir prueba en contrario, que las ganancias que se distribuyen corresponden en primer término a las de mayor antigüedad acumulada al cierre del ejercicio inmediato anterior a la fecha de distribución.

Si los inversores rescatasen parcialmente cuotapartes del Fondo antes de transcurridos 5 años desde la fecha de su constitución, los inversores tributarán, (i) en el caso de personas humanas y sucesiones indivisas residentes a la escala progresiva prevista en el primer párrafo del artículo 90 de la Ley de Impuesto a las Ganancias; y (ii) tratándose de beneficiarios del exterior aplicando una retención del 35% sobre la ganancia neta presunta del artículo 93 inciso h de la Ley de Impuesto a las Ganancias (90%).

Régimen informativo:

Conforme lo dispone la Resolución General ARCA N° 4498/2019, la sociedad gerente deberá al momento de distribuir las ganancias del Fondo poner a disposición del inversor persona humana y/o sucesión indivisa residente del país en proporción al porcentaje de participación que posean en el vehículo, un "Certificado de Resultados" conteniendo la ganancia neta de fuente argentina obtenida durante el periodo fiscal en cuestión, discriminada por tipo de renta. Por su parte, en el caso de que los titulares sean personas jurídicas locales, deberá ponerse a disposición de aquellos la ganancia neta de fuente argentina del vehículo, determinada con base en la normativa que sería aplicable si este último fuera el sujeto del impuesto, vale decir, conforme las reglas de la tercera categoría. En ambos casos, también deberá informarse el importe de las retenciones y/o percepciones sufridas y demás pagos a cuenta ingresados durante el periodo fiscal por el Impuesto a las Ganancias y sobre los Débitos y Créditos Bancarios que resulten computables.

a.2) Resultados por venta o disposición

Personas humanas residentes

El artículo 34 de la Ley N° 27.541 ha incorporado con efecto a partir del período fiscal 2020, un último párrafo al inciso u) del artículo 26 de la Ley del Impuesto a las Ganancias (t.o. 2019) que exime a las personas humanas residentes y sucesiones indivisas radicadas en el país (siempre que no estuvieran comprendidos en los incisos d) y e) y en el último párrafo del artículo 53 de la Ley del Impuesto a las Ganancias) de los resultados provenientes de operaciones de compraventa, cambio, permuta o disposición de los valores alcanzados por el artículo 98 de la Ley del Impuesto a las Ganancias (t.o. 2019) que no se

encuentran comprendidos en el primer párrafo del inciso u) del artículo 26 de la ley del gravamen (por lo que el beneficio comprendería a los valores representativos de deuda como a los certificados de participación), ello en la medida en que coticen en bolsas o mercados de valores autorizados por la CNV.

#### Personas jurídicas residentes

Los resultados por venta o disposición quedarán alcanzados por el gravamen a las alícuotas correspondientes, según la escala progresiva establecida por la Ley de Impuesto a las Ganancias y cuya alícuota máxima es del 35%.

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

Las modificaciones introducidas al artículo 34 de la Ley N° 27.541, 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 LIG (t.o. 2019), entre ellos las cuotapartes de fondos comunes de inversión, 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.

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

#### (ii) Impuesto al Valor Agregado ("IVA")

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

La exención implica que los Cuotapartistas no tendrán incidencia del IVA, respecto de las Cuotapartes que suscriban.

Asimismo, aun cuando no se cumpliera el requisito de oferta pública, la venta u otra forma de disposición de las Cuotapartes se encontrarán igualmente exentas del IVA, en virtud de lo previsto en el artículo 7°, inciso b) de la ley de IVA.

#### (iii) Impuesto sobre los Bienes Personales ("IBP")

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

Por medio de la Ley de Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes N° 27.743, promulgada por el Decreto N° 608/2024, se introdujeron ciertas modificaciones a la ley que rige el gravamen, en función de las cuales, respecto de las personas humanas y las sucesiones indivisas residentes en la Argentina, el impuesto grava a todos los bienes situados en la Argentina y en el exterior en la medida que su valor en conjunto exceda de \$ 292.994.964,89 para el período fiscal 2024. Sobre el excedente de dicho monto el impuesto se determina atendiendo a la siguiente escala y alícuotas:

Valor total de los bienes que exceda el mínimo no imponible		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	a \$			

0	40.107.213,86 inclusive	0	0,50%	0
40.107.213,86	86.898.963,43 inclusive	200.536,07	0,75%	40.107.213,86
86.898.963,43	240.643.282,28 inclusive	551.474,19	1,00%	86.898.963,43
240.643.282,28	En adelante	2.088.917,3 9	1,25%	240.643.282,28

Aquellas personas humanas y sucesiones indivisas que califiquen como contribuyentes cumplidores, en los términos del artículo 64 de la Ley 27.743, tendrán una reducción de 0,5% de la respectiva alícuota.

Además, mediante la Ley N° 27.743, se eliminaron las alícuotas diferenciales para los bienes situados en el exterior.

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%. El Responsable Sustituto podrá recuperar las sumas pagadas en concepto de Impuesto sobre los Bienes Personales, reteniendo o enajenando las cuotapartes respecto de las cuales el impuesto resultó aplicable. El impuesto no es aplicable a la tenencia de cuotapartes de FCI, no obstante, la Ley del IBP presume, sin admitir prueba en contrario, que cuando la titularidad de las cuotapartes 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 cuotapartes pertenecen a personas humanas o sucesiones indivisas domiciliadas en la Argentina, y por lo tanto quedan sujetas al impuesto, en cuyo caso la alícuota a aplicar por el Responsable Sustituto será del 0,50%.

La Ley N° 27.638 dispuso la exención en el ISBP de las cuotapartes de fondos comunes de inversión que hubiese sido colocados por oferta pública con autorización de la CNV, cuyo activo subyacente principal esté integrado, como mínimo, en un porcentaje a determinar por la reglamentación por títulos públicos, depósitos a plazo fijo, obligaciones negociables colocadas por oferta pública que cumplan los requisitos del artículo 36 de la Ley 23.576; e instrumentos emitidos en moneda nacional destinados a fomentar la inversión productiva que establezca el Poder Ejecutivo.

En este sentido, mediante el Decreto N° 621/2021 se dispuso que se considerará que existe un activo subyacente principal cuando una misma clase de depósitos o bienes, o el conjunto de estos, representen, como mínimo, un 75% del total de las inversiones del fondo común de inversión o del fideicomiso financiero. A tales fines, se entiende como "clase de depósitos o bienes" a cada uno de los referidos en el párrafo anterior.

Los instrumentos en moneda nacional destinados a fomentar la inversión productiva son aquellos que, de manera concurrente, cumplan los siguientes requisitos: (a) sean colocados por oferta pública con autorización de la CNV, o sean elegibles de acuerdo con la norma que los constituya o cree, o cuando así lo disponga el Poder Ejecutivo Nacional; y (ii) estén destinados al fomento de la inversión productiva en la República Argentina, entendiéndose por ello la inversión y/o el financiamiento directo o indirecto en proyectos productivos, inmobiliarios y/o de infraestructura destinados a distintas actividades económicas comprendidas en los sectores productores de bienes y servicios, tales como agropecuarios, ganaderos, forestales, inmobiliarios, telecomunicaciones, infraestructura, energía, logística, economías sustentables, promoción del capital emprendedor, pesca,

desarrollo de tecnología y bienes de capital, investigación y aplicación de tecnología a la medicina y salud, ciencia e investigación aplicada, extracción, producción, procesamiento y/o transporte de materias primas, desarrollo de productos y servicios informáticos, como así también al financiamiento de las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas comprendidas en los términos del artículo 2° de la Ley N° 24.467 y sus modificatorias. También quedan comprendidos aquellos instrumentos en moneda nacional adquiridos en mercados autorizados por la CNV, bajo segmentos que aseguren la prioridad precio tiempo y por interferencia de ofertas, destinados al financiamiento de las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas comprendidas en los términos del artículo 2° de la Ley N° 24.467 y sus modificatorias.

No se tendrá por cumplido el porcentaje mínimo si se produjera una modificación en la composición de los depósitos y bienes del fondo común de inversión, que los disminuyera por debajo del 75% allí indicado durante un período continuo o discontinuo de, como mínimo, 30 días en un año calendario cuando se trate de certificados de participación o valores representativos de deuda fiduciaria cuyos vehículos estuviesen constituidos al 1° de enero de ese año calendario o, de ocurrir esto último con posterioridad a esa fecha, por un plazo equivalente a la proporción de días considerando el momento de su constitución.

La CNV y ARCA dictarán, en el marco de sus respectivas competencias, las normas complementarias pertinentes, siendo esta última -a instancias de la información que le provea a esos fines el organismo de contralor de que se trate- la encargada de publicar un listado en el que, taxativamente, se mencione a cada uno de los instrumentos que cumplieren estos requisitos.

En este sentido, la CNV emitió la Resolución General N° 917/2021 (B.O. 03/01/2022), que aclara que quedan comprendidos dentro de los "instrumentos emitidos en moneda nacional destinados a fomentar la inversión" los fideicomisos financieros y fondos comunes de inversión emitidos en moneda nacional que se encuentren encuadrados dentro de los regímenes especiales citados en el Anexo I de dicha norma (FF destinados al financiamiento de PYMES, FF Solidarios, FCIC Inmobiliarios, FF Inmobiliarios, FCIC de Infraestructura Pública, FF de Infraestructura Pública, FCIC de Capital Emprendedor, FF de Capital Emprendedor, FCIC para el Fomento del Desarrollo Productivo y de las Economías Regionales, FF para el Fomento del Desarrollo Productivo y de las Economías Regionales, FCIC Sustentables, FF Sustentables, FCI Pymes, FCI ASG, FCI Abiertos para el Financiamiento de la Infraestructura y la Economía Real).

ARCA no ha emitido norma alguna a la fecha.

*(iv) Impuesto sobre los Ingresos Brutos ("IIBB")*

Para aquellos cuotapartistas que realicen actividad habitual o que puedan estar sujetos a la presunción de habitualidad en alguna provincia o en la CABA, los ingresos que se generen por la tenencia (interés y/o utilidad) o como resultado de la transferencia de las Cuotapartes, podrían estar sujetos al IIBB.

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

*(v) Impuesto a la Transferencia Gratuita de Bienes ("ITGB")*

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

A nivel provincial, la única jurisdicción que tiene actualmente implementado el Impuesto a la transmisión Gratuita de Bienes es la Provincia de Buenos Aires (mediante la Ley 14.044, a partir del 1º de enero de 2011). Son contribuyentes las personas humanas y jurídicas beneficiarias de una transmisión gratuita de bienes en tanto se domicilien o residan en la respectiva provincia, independientemente del lugar donde estén situados los bienes.

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

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

La alícuota general del ICDB es cero con seis por ciento (0,6 %) por cada crédito y cada débito. En el caso de los hechos imposables mencionados en los puntos (ii) y (iii) del párrafo anterior la alícuota aplicable será del uno con dos por ciento (1,2%).

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

(vii) *Otros Impuestos y Tasas*

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

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

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

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

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

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

### **Convenios para evitar la Doble Imposición ("CDI").**

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

Actualmente, Argentina tiene vigentes tratados para evitar la doble imposición con Alemania, Australia, Bélgica, Bolivia, Brasil, Canadá, Chile, China, Dinamarca, Emiratos Árabes Unidos, España, Finlandia, Francia, Italia, México, Noruega, Países Bajos, Qatar, Reino Unido, Rusia, Suecia, Suiza y Turquía. Los convenios firmados con Austria, Japón y Luxemburgo no han entrado en vigor a la fecha de este Prospecto por estar aún pendiente el cumplimiento de los requisitos previstos en las respectivas legislaciones internas.

Se destaca que fue sometido a tratamiento legislativo un Proyecto de Ley que aprueba la "Convención multilateral para aplicar las medidas relacionadas con los tratados fiscales para prevenir la erosión de las bases imponibles y el traslado de beneficios" firmado en el marco de la OCDE, cuya aprobación modificará los convenios firmados con 17 jurisdicciones.

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

**ANEXO A - TRANSCRIPCIÓN DEL REGLAMENTO DE GESTIÓN**

**\*\*\***

**REGLAMENTO DE GESTIÓN DEL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO DE  
CRÉDITOS**

**“ALLARIA LENDAR FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO DE CRÉDITOS”**



**ALLARIA FONDOS ADMINISTRADOS SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES  
DE INVERSIÓN S.A.  
como Sociedad Gerente**



**BANCO COMAFI S.A.  
como Sociedad Depositaria**

**y**



**LENDAR S.R.L.  
Como Asesor de Inversión**

**POR UN VALOR NOMINAL MÍNIMO DE U\$S 2.500.000 HASTA UN MÁXIMO DE  
U\$S 100.000.000**

## **INTRODUCCIÓN: DEFINICIONES**

Los términos que a continuación se definen tendrán en este Reglamento de Gestión el significado que se les asigna en esta Introducción, tanto para su acepción singular como plural, como para cuando corresponda el género femenino o masculino.

- 1.1. Activos Específicos: tiene el significado que se le asigna en la Cláusula 3.1 del Capítulo 3.
- 1.2. Activos No Específicos: tiene el significado que se le asigna en la Cláusula 5.3 del Capítulo 5.
- 1.3. Administrador: tiene el significado que se le asigna en el Capítulo 1, "Cláusula Preliminar" del presente.
- 1.4. Agente Colocador: es el agente de liquidación y compensación o agente de negociación registrado en tal carácter en la CNV y que actuará como colocador de las cuotapartes en relación con el Fondo, según se detalla en el respectivo Prospecto de emisión.
- 1.5. Agente de Pago: es el Agente Depositario Central de Valores Negociables.
- 1.6. AIF: es la Autopista de Información Financiera de la página web de la CNV ([www.argentina.gob.ar/cnv](http://www.argentina.gob.ar/cnv)).
- 1.7. Asesor de Inversión: tiene el significado que se le asigna en la Cláusula 16.5 del Capítulo 16.
- 1.8. Asesor Impositivo: tiene el significado que se le asigna en el Capítulo 15.
- 1.9. BCBA: es la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.
- 1.10. BCRA: es el Banco Central de la República Argentina.
- 1.11. CNV: es la Comisión Nacional de Valores.
- 1.12. Cuotapartes: tiene el significado que se le asigna en la Cláusula 6.1 del Capítulo 6.
- 1.13. Cuotapartistas: tiene el significado que se le asigna en la Cláusula 6.2 del Capítulo 6.
- 1.14. Custodio: tiene el significado que se le asigna en el Capítulo 1, "Cláusula Preliminar" del presente.
- 1.15. 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.
- 1.16. Fecha de Distribución de Utilidades: tiene el significado que se le asigna en el Capítulo 13.
- 1.17. Fondo: es el fondo común de inversión cerrado de créditos **"ALLARIA LENDAR FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO DE CRÉDITOS"** autorizado por Resoluciones RESFC-2025-23192-APN-DIR#CNV y RESFC-2025-23237-APN-DIR#CNV del Directorio de la CNV de fechas 14 de julio de 2025 y 20 de agosto de 2025, respectivamente y registrado bajo el N° 1706 de la CNV.
- 1.18. Manual de Procedimientos: Es el manual previsto en el artículo 53, Sección VIII, Capítulo II, Título V de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), que será publicado a través de la AIF.
- 1.19. Normas Aplicables: son en forma conjunta la Ley 24.083 de Fondos Comunes de Inversión, la Ley 26.831 de Mercado de Capitales y las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), el art. 206 de la Ley 27.440 y sus modificatorias y complementarias.
- 1.20. NORMAS (N.T. 2013 y mod.): es la Resolución General de la Comisión Nacional de Valores N° 622/2013 (N.T. año 2013, modificatorias y resoluciones complementarias).
- 1.21. Organizador: es el agente de liquidación y compensación o agente de negociación registrado en tal carácter en la CNV y que actuará como organizador de la transacción, según se detalla en el respectivo Prospecto de emisión
- 1.22. Órganos del Fondo: tendrá el significado que se le asigna en la Cláusula 2.2 del Capítulo 2.
- 1.23. Patrimonio del Fondo: tendrá el significado que se le asigna en la Cláusula 2.6 del Capítulo 2.

1.24. Prospecto: Serán los respectivos prospectos de emisión correspondientes a cada período de suscripción que contendrán los términos y condiciones generales para cada emisión de Cuotapartes en el marco del Fondo.

1.25. Reglamento: tiene el significado que se le asigna en el Capítulo 1, "Cláusula Preliminar" del presente, y al que los Cuotapartistas adhieren de pleno derecho y en todos sus términos al adquirir o suscribir Cuotapartes.

1.26. Rescate Parcial: tendrá el significado que se le asigna en la Cláusula 6.11, Capítulo 6, del presente Reglamento.

1.27. Solicitud de Consentimiento: tiene el significado que se le asigna en la Cláusula 8.9.1 del Capítulo 8.

1.28. Tipo de Cambio Inicial: será el tipo de cambio publicado por el BCRA mediante la Comunicación "A" 3500 (o la regulación que la sucediere o modificare en el tiempo) correspondiente al día previo al pago.

## **CAPÍTULO 1: CLÁUSULA PRELIMINAR**

Entre **ALLARIA FONDOS ADMINISTRADOS SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A.** (el "Administrador"), y **BANCO COMAFI S.A.**(el "Custodio"), se acuerda crear un fondo común de inversión cerrado de créditos que se denominará "**ALLARIA LENDAR FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO DE CRÉDITOS**" (el "Fondo"), el cual se registrará por la Ley 24.083, la Ley 26.831, las NORMAS (N.T. 2013 y mod.) de la Comisión Nacional de Valores (la "CNV"), sus normas modificatorias, complementarias y reglamentarias y por lo dispuesto en el presente Reglamento de Gestión (el "Reglamento") del Fondo.

## **CAPÍTULO 2: EL FONDO**

**2.1. DENOMINACIÓN.** El Fondo se denominará "**ALLARIA LENDAR FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO DE CRÉDITOS**".

**2.2. ÓRGANOS DEL FONDO.** Se desempeñarán como órganos del Fondo: **ALLARIA FONDOS ADMINISTRADOS SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A.**, en el carácter de Sociedad Gerente, y **BANCO COMAFI S.A.**, en el carácter de Sociedad Depositaria.

**2.3. FUNCIONAMIENTO Y PLAZO DE DURACIÓN FONDO.**

**2.3.1.** El Fondo funcionará como un fondo común de inversión cerrado de créditos, conforme lo establecido en el Título V de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.). En consecuencia, la cantidad de Cuotapartes del Fondo será la que se suscriba en cada uno de los tramos a ser determinados por el Administrador y el Custodio, pudiendo aumentarse la cantidad de Cuotapartes del Fondo en cada período de suscripción, siempre dentro del monto máximo del Fondo de U\$S 100.000.000. El Administrador y el Custodio podrán en cualquier momento decidir el aumento de la cantidad de Cuotapartes del Fondo mediante la apertura de nuevos tramos. A tales efectos, se informará a los Cuotapartistas y a la CNV a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 39 Sección VII, Capítulo II, Título V de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), de tal circunstancia. En todos los casos, en aras a la protección de los derechos de los Cuotapartistas, se dará cumplimiento a lo dispuesto en el apartado 6.3 del presente Reglamento. Una vez integradas las Cuotapartes no podrán ser rescatadas hasta la liquidación del Fondo salvo lo dispuesto en los apartados 6.11 "*Rescate Parcial de Cuotapartes*" y 6.12 "*Adquisición De Cuotapartes Por Parte Del Fondo*" del presente Reglamento.

**2.3.2.** Los recursos obtenidos mediante la suscripción de las cuotapartes en los distintos tramos serán utilizados con el fin de invertir en créditos hipotecarios a ser otorgados a Deudores personas humanas (de acuerdo a como dicho término se define más adelante) que desean adquirir bienes inmuebles para vivienda. Asimismo, el Fondo podrá adquirir créditos hipotecarios otorgados a Deudores personas humanas.

En dicha línea, el objetivo primario de la administración del Fondo es obtener la apreciación del valor del patrimonio del Fondo mediante la inversión en la originación propia o directa de créditos hipotecarios y/o mediante la adquisición de créditos hipotecarios. El Fondo buscará generar rendimientos consistentes mediante la inversión en dicho tipo de créditos de diversos plazos y calificaciones crediticias, priorizando la seguridad y estabilidad en los ingresos generados por pagos de intereses y la recuperación del principal.

**2.3.3.** El Fondo se constituye por un plazo de 11 (once) años contados a partir de la fecha de emisión e integración de las Cuotapartes correspondientes al primer tramo de suscripción. Si el último día del plazo de vigencia del Fondo corresponde a un día inhábil, el vencimiento del plazo del Fondo será el Día Hábil inmediato posterior.

El vencimiento de los diversos créditos hipotecarios originados y/o adquiridos por el Fondo podrá operar con posterioridad al vencimiento del Plazo del Fondo.

**2.3.4.** El Administrador podrá, pero no estará obligado a, someter a consideración de una asamblea extraordinaria de cuotapartistas, al menos 1 (un) año antes de la expiración del plazo de vigencia del Fondo, la posibilidad de prorrogar dicho plazo de vigencia por un plazo adicional que será propuesto por el Administrador, que deberá estar fundado así como también los motivos y conveniencia de prorrogar el plazo de vigencia del Fondo. Las decisiones adoptadas en el marco de dicha asamblea de Cuotapartistas serán informadas por el Administrador a través de la AIF. En el mismo sentido, toda convocatoria a asamblea será debidamente informada a través de la AIF y en los sistemas habituales de difusión de los mercados donde se negocien las Cuotapartes. Los Cuotapartistas disconformes con lo resuelto por la asamblea en la cual se trate la prórroga del plazo de vigencia del Fondo, incluyendo a quienes estuvieron presentes en la misma y votaron en contra de la decisión como así también a los ausentes disconformes, podrán solicitar el rescate de sus Cuotapartes dentro del plazo de treinta (30) días corridos desde la celebración de dicha asamblea y se les reintegrará el valor de su participación en la fecha de vencimiento del plazo de vigencia del Fondo o en el término máximo de un (1) año, contado a partir de la fecha de celebración de la asamblea, el que resulte mayor. La valuación de las Cuotapartes en el supuesto antes referido será realizada en base a la opinión de una (1) evaluadora independiente, la que deberá ser presentada junto con el aviso respectivo a través de la AIF, y en los sistemas habituales de difusión de los mercados donde se negocien las Cuotapartes.

**2.4. CANTIDAD DE CUOTAPARTES Y MONTO MÍNIMO Y MÁXIMO DE EMISIÓN.** El monto mínimo de emisión del Fondo será de U\$S 2.500.000 mientras que el monto máximo de emisión será de hasta U\$S 100.000.000. Las Cuotapartes tendrán una denominación mínima de U\$S 1. Asimismo, la unidad mínima de negociación de las Cuotapartes será de U\$S 1. El monto mínimo de suscripción de las Cuotapartes deberá cumplimentar con el monto mínimo de suscripción tope establecido por las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), el cual se encuentra indicado en UVAs. En este sentido, el monto mínimo de suscripción no podrá superar el equivalente en Dólares Estadounidenses a UVAs siete mil quinientos (7500) (o aquel que determinen las NORMAS (N.T. 2013 y mod.)) al Tipo de Cambio Inicial.

Las Cuotapartes serán suscriptas en la Moneda del Fondo y podrán ser integradas: (i) en efectivo, en la Moneda del Fondo, y/o (ii) en especie, mediante la entrega de valores negociables con oferta pública.

En el caso de integración en especie, únicamente se admitirán valores negociables cuya operatoria permita su liquidación en dólares estadounidenses.

La valuación de dichos instrumentos (a) se realizará conforme lo dispuesto en el artículo 20 de la Sección II del Capítulo I del Título V de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), y demás normativa aplicable y (b) será efectuada el Día Hábil inmediato anterior a la fecha de integración en especie establecida en el aviso de suscripción correspondiente.

A los fines de la integración en especie, el inversor deberá entregar, en la fecha de integración, la cantidad de valores negociables cuya valuación al Día Hábil anterior resulte equivalente al monto adjudicado de Cuotapartes. En consecuencia, la cantidad de valores a entregar será determinada en función de dicha valuación, de forma tal que cubra exactamente el valor nominal adjudicado.

Las restantes condiciones específicas para el tipo de integración prevista en el inciso (ii) serán oportunamente establecidos en el aviso de suscripción correspondiente.

Los montos a emitirse en cada uno de los tramos serán los que establezcan el Administrador y el Custodio en el respectivo prospecto de emisión.

**2.5. MONEDA DEL FONDO.** La moneda del Fondo será el Dólar Estadounidense o la moneda que en el futuro lo reemplace en los Estados Unidos de América.

**2.6. OBJETIVO DEL FONDO.** El Fondo se constituye con el objeto exclusivo de otorgar rentabilidad a los Cuotapartistas mediante la inversión en los Activos Específicos, según se definen en 3.1 del presente Reglamento. En consecuencia, los recursos obtenidos mediante la suscripción de las cuotas partes en los distintos tramos serán utilizados con el fin de invertir en los Activos Específicos. La totalidad de los derechos emergentes de los Activos Específicos, las sumas de dinero percibidas por el Fondo y las inversiones efectuadas por el Administrador en beneficio del Fondo, constituirán el patrimonio del Fondo (el "Patrimonio del Fondo").

El Administrador ejercerá la administración y dirección del Fondo como asimismo la representación colectiva de los cuotapartistas en lo concerniente a sus intereses y respecto a terceros, conforme a lo establecido en el presente Reglamento y a las disposiciones legales correspondientes. En su gestión del Patrimonio del Fondo deberá realizar inversiones de acuerdo con lo establecido a continuación, y teniendo en cuenta el objetivo del Fondo.

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. Al respecto, ver el Prospecto para información adicional).

**2.7. PLAN DE INVERSIÓN.** Como actividad principal, el Plan de Inversión contempla la inversión en los Activos Específicos.

Las inversiones estarán siempre limitadas por las pautas determinadas por los incisos b) y c) del primer párrafo el art. 206 de la Ley 27.440 y sus normas reglamentarias. Todas las pautas que se mencionan a continuación tienen implícita la necesidad del cumplimiento de la normativa especial indicada.

Los activos serán seleccionados en función de aquellos Activos Específicos que estén disponibles en el mercado durante la vida del Fondo, siempre respetando los criterios establecidos en el presente Reglamento.

En el marco del desarrollo del plan de inversión se invertirá en la originación y adquisición de créditos hipotecarios que cumplan con las condiciones de otorgamiento/adquisición, con el fin de generar la apreciación del valor del patrimonio del Fondo mediante la inversión en una cartera diversificada de estos activos. El Fondo adoptará una estrategia activa para la gestión de su cartera de créditos, buscando optimizar el rendimiento.

La inversión en los Activos Específicos será determinada por el Administrador, teniendo en cuenta el cumplimiento del objetivo del Fondo, con la asistencia del Asesor de Inversión. Se deja asentado que la referida asistencia del Asesor de Inversión de ninguna forma

limitará la actuación del Administrador quien actuará según lo establecido en el Capítulo 8.

En su rol de asistencia al Administrador, el Asesor de Inversión realizará previamente al otorgamiento de un crédito hipotecario, respecto de cada Deudor, las siguientes tareas:

- i) Precalificación.
- ii) Análisis del Deudor y aprobación financiera.
- iii) Análisis y aprobación de las garantías.

Cumplidas las etapas precedentes, el Asesor de Inversión presentará un listado de Deudores susceptibles de ser seleccionados para el otorgamiento de un crédito hipotecario por parte del Fondo.

Asimismo, el Asesor de Inversión asistirá al Administrador en la selección de los créditos hipotecarios a adquirir.

Asimismo, el otorgamiento de los créditos hipotecarios se regirá por las siguientes condiciones:

- Moneda: Dólares Estadounidenses.
- Tasa de interés y plazo de amortización:
  - 12 meses: 9,5% TNA (tasa nominal anual) en dólares estadounidenses;
  - 24 meses: 10,5% TNA (tasa nominal anual) en dólares estadounidenses;
  - 36 meses: 11,5% TNA (tasa nominal anual) en dólares estadounidenses;
  - 48 meses: 12,5% TNA (tasa nominal anual) en dólares estadounidenses;
  - 60 meses: 13,5% TNA (tasa nominal anual) en dólares estadounidenses.
- Costo financiero total: dependerá de la tasa de interés y el plazo de amortización + 5% de fee + IVA.
- Garantías exigidas: garantía hipotecaria.

O aquellas otras condiciones que sean establecidas por el Fondo conforme a las políticas de inversión y las condiciones de mercado vigentes.

A los fines de evaluar la elegibilidad de los potenciales Deudores para el otorgamiento de créditos hipotecarios, se aplicarán, como mínimo, los siguientes criterios de análisis de solvencia:

- Verificación de antecedentes crediticios: Se analizará la situación crediticia del solicitante mediante informes provenientes de bases de datos públicas y privadas, tales como la Central de Deudores del Sistema Financiero del BCRA, informes comerciales (e.g., Veraz, Nosis), y registros de cheques rechazados;
- Evaluación de cumplimiento: Será requisito excluyente que al momento del otorgamiento del crédito el solicitante no registre obligaciones financieras impagas ni situaciones de morosidad vigentes; y
- Acreditación de ingresos: Se exigirá la presentación de documentación respaldatoria de los ingresos del solicitante, conforme su condición tributaria, tales como (i) recibo de sueldo; (ii) declaración jurada de impuesto a las ganancias

presentada ante ARCA o comprobantes de facturación de los últimos seis (6) meses en caso de monotributistas.

Se podrán establecer criterios adicionales consistentes con las políticas de inversión y las condiciones de mercado vigentes.

#### Pautas de Diversificación y Mitigación de Riesgos.

A los efectos de mitigar el riesgo de inversión se tomarán en cuenta diversas pautas de diversificación al momento de la toma de decisión de inversión para el otorgamiento y adquisición de créditos hipotecarios, según las NORMAS (N.T. 2013 y mod.) y el art. 206 de la Ley 27.440.

En tal sentido, se buscará la constitución de una cartera de créditos hipotecarios diversificada principalmente por plazo de vencimiento, geografía y estructura de deuda, con el objetivo de mitigar los riesgos asociados a la concentración en un único Deudor, y maximizar los rendimientos del Fondo.

A estos fines, se buscará:

- (v) Atomización del riesgo crediticio.

Se buscará conformar una cartera de Deudores de los préstamos a ser otorgados lo más amplia posible a fin de atomizar los riesgos propios del financiamiento a un grupo reducido de Deudores. En consecuencia, se buscará la conformación de una cartera atomizada de créditos hipotecarios de acuerdo al mecanismo previsto en el punto 3.2.2. del presente Reglamento.

- (vi) Diversificación por plazo de vencimiento.

La cartera podrá estructurarse con créditos hipotecarios que tengan diferentes plazos de vencimiento, con el fin de distribuir los riesgos asociados a las fluctuaciones de las tasas de interés y a los pagos de principal a lo largo del tiempo. No obstante, la composición final de la cartera y la distribución de dichos plazos podrán ajustarse en función de las condiciones del mercado y de la estrategia de gestión del Fondo, procurando optimizar los flujos de caja, los pagos de intereses y la recuperación de capital.

- (vii) Diversificación Geográfica.

Se buscará una diversificación geográfica mediante el otorgamiento y adquisición de créditos hipotecarios en distintas regiones del país. Esta estrategia permitirá reducir la exposición a riesgos específicos de un único mercado, como riesgos políticos o económicos.

- (viii) Mitigación del Riesgo de Liquidez.

La estrategia de diversificación incluirá la combinación de créditos hipotecarios con diferentes plazos de liquidez. Esto garantizará que el Fondo pueda responder a sus necesidades de liquidez sin comprometer la rentabilidad a largo plazo, manteniendo un equilibrio entre activos más líquidos y menos líquidos según las condiciones del mercado y las necesidades del Fondo.

### **CAPÍTULO 3: ACTIVOS ESPECÍFICOS**

#### **3.1. ACTIVOS ESPECÍFICOS**

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

3.1.1. Hasta al 100% en el otorgamiento de créditos hipotecarios.

3.1.2. Hasta el 100% en la adquisición de créditos hipotecarios.

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). Los Activos Específicos deberán estar situados, constituidos, emitidos y/o radicados en la Argentina.

### **3.2. PROCESO DE SELECCIÓN DE LOS ACTIVOS ESPECÍFICOS**

Será competencia del Administrador, con la asistencia del Asesor de Inversión, la selección de los Activos Específicos a adquirir siguiendo las pautas de diversificación detalladas en el presente Reglamento.

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

**3.2.1. CONDICIONES DE ADQUISICIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS.** El Administrador, con la asistencia del Asesor de Inversión, observará las condiciones y parámetros de adquisición de Créditos Hipotecarios reseñados en el Manual de Procedimientos del Fondo.

**3.2.2. CONDICIONES DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS. SOLICITUD DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS.** El asesor de Inversión evaluará como criterios de elegibilidad para el otorgamiento y asignación de los créditos: DNI del Solicitante, Cónyuge y Garante (en caso de participar), perfil crediticio de cada parte, situación financiera, deudas, pagos/atrasos/vencimientos, cheques, etc., recibos de sueldo y haberes, facturas, recibos, declaraciones juradas ingresos, facturación, IVA, etc. y la ficha de la propiedad. Sin perjuicio de ello, los créditos hipotecarios que, en su caso, otorgue el Administrador a los Deudores (de acuerdo a como dicho término se define más adelante), con la asistencia del Asesor de Inversión, serán otorgados de acuerdo con los términos y condiciones reseñados con mayor detalle operativo en el Manual de Procedimientos del Fondo.

**3.2.3. CRÉDITOS HIPOTECARIOS A UN MISMO DEUDOR.** Con la asistencia del Asesor de Inversión, el Administrador podrá decidir otorgar uno o varios créditos hipotecarios a un mismo Deudor, siempre y cuando el monto del crédito hipotecario sumado al saldo impago de los créditos hipotecarios otorgados anteriormente a dicho Deudor, no supere el cinco por ciento (5%) del Patrimonio del Fondo.

Para el otorgamiento de créditos, se aplicará un criterio de relación cuota-ingreso, conforme al cual el monto de la cuota resultante del crédito solicitado por el Deudor no podrá superar el cuarenta por ciento (40%) del ingreso neto del Deudor.

La limitación establecida en el párrafo anterior no resultará de aplicación una vez que se decida la liquidación del Fondo.

**3.2.4. LIMITACIÓN AL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS.** El Administrador administrará el Patrimonio del Fondo de manera tal que siempre mantenga la liquidez suficiente para abonar los gastos deducibles del Fondo, por lo que no podrá en

ningún momento otorgar créditos hipotecarios cuyos montos superen el noventa y cinco por ciento (95%) del Patrimonio del Fondo.

En caso de que por cualquier razón el otorgamiento de los créditos hipotecarios fuera imposible, o no resultara conveniente para los intereses de los Cuotapartistas del Fondo, el Administrador podrá realizar con las sumas líquidas disponibles que formen parte del Patrimonio del Fondo, inversiones en los instrumentos establecidos en el capítulo 5 del presente Reglamento donde se aborda la "Inversión Transitoria de Fondos Líquidos Disponibles".

**3.2.5. CÁLCULO DEL FINANCIAMIENTO A SER OTORGADO POR EL FONDO A LOS DEUDORES. AFORO.** El monto que recibirá cada Deudor en virtud de un crédito hipotecario a su favor, no podrá exceder el treinta y cinco por ciento (35%) del valor de mercado del inmueble para vivienda, sobre el cual recaerá la garantía hipotecaria constituida a favor del Fondo.

**3.2.6. PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS. GESTIÓN DE FIRMAS. PROCEDIMIENTO DE DESEMBOLSO.** Serán de aplicación los procedimientos reseñados en el Manual de Procedimientos del Fondo.

**3.2.7. RÉGIMEN DE COBRANZA REGULAR. PAGO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO POR PARTE DEL DEUDOR. PRECANCELACIÓN.** Serán de aplicación los procedimientos reseñados en el Manual de Procedimientos del Fondo.

**3.2.8. EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO DE LOS DEUDORES.** Serán de aplicación los eventos de incumplimiento indicados en el Manual de Procedimientos del Fondo.

**3.2.9. RÉGIMEN DE COBRANZA ANTE SUPUESTOS DE MORA. EJECUCIÓN.** Serán de aplicación los procedimientos reseñados en el Manual de Procedimientos del Fondo.

#### **CAPÍTULO 4: VALUACIÓN DE LOS ACTIVOS ESPECÍFICOS Y OTROS ACTIVOS DEL FONDO**

Serán aplicables los siguientes criterios específicos de valuación en relación a los activos del Fondo:

- (a) Los Activos Específicos serán valuados por el Administrador 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 Nº 26 "Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad";
- (b) Los activos de renta fija y/o variable con oferta pública previstos en el punto 5.3 (b) (ii) a (vii) del Reglamento se valuarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de la Sección II del Capítulo I del Título V de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.);
- (c) Las cuotas partes de fondos comunes de inversión abiertos registrados en la República Argentina, previstos en el Capítulo 5 apartado 5.3 (a), se valuarán tomando el último valor publicado conforme al artículo 20 de la Ley 24.083 y normas reglamentarias; y
- (d) Los depósitos en cuentas a la vista remuneradas en entidades financieras debidamente autorizadas, distintas del Custodio, previstos en el Capítulo 5 apartado 5.3 (b) (i) serán valuados a su valor nominal, devengando diariamente el interés pautado en la cuenta correspondiente.

## **CAPÍTULO 5: PLAZO DE ADECUACIÓN. INVERSIÓN TRANSITORIA DE FONDOS LÍQUIDOS DISPONIBLES**

**5.1.** Sin perjuicio de que al menos el SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75%) del Patrimonio del Fondo deberá estar invertido en los Activos Específicos, el Administrador tendrá un plazo de adecuación desde la constitución del Fondo para adecuarse a dicho porcentaje. El plazo de adecuación de la cartera será de 180 (ciento ochenta) días corridos desde la fecha de emisión del Fondo (el "Plazo de Adecuación"), pudiendo ser prorrogado por un plazo igual o menor, por única vez. . En tal caso, dicha decisión se comunicará mediante la publicación de Hecho Relevante en la AIF y en los mercados donde se listen las cuotapartes, con los fundamentos del caso.

Durante el referido Plazo de Adecuación los fondos en cuestión podrán ser provisionalmente invertidos en los activos previstos para la inversión transitoria de fondos en 5.3 del presente Reglamento.

Vencido el Plazo de Adecuación sin que el porfolio de inversiones definitivo quede debidamente conformado según el parámetro descrito, dicha circunstancia deberá ser informada de manera inmediata como Hecho Relevante a través de la Autopista de la Información Financiera. En tal caso, el Administrador deberá convocar a una asamblea extraordinaria de cuotapartistas, a fin de someter a su consideración la liquidación anticipada del Fondo o su continuación sin las características previstas en la Sección IV, Capítulo V, Título V de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.).

En caso de que los cuotapartistas decidieran continuar con el Fondo sin las características previstas en la Sección IV, Capítulo V, Título V de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), deberán presentarse los documentos adaptados a las nuevas circunstancias dentro de los treinta (30) días corridos de la resolución asamblearia.

**5.2.** Asimismo, por cada nueva emisión de cuotapartes bajo futuros tramos, el Administrador tendrá un período de liquidez de ciento ochenta (180) días desde la fecha de colocación de las nuevas cuotapartes en el marco del nuevo período de suscripción para adecuarse al porcentaje de inversión establecido en 5.1 del presente Reglamento (el "Período de Liquidez").

**5.3.** De acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento, las sumas líquidas disponibles que, a juicio del Administrador, no resulten necesarias inmediatamente para solventar gastos, costos y demás obligaciones establecidas en el presente Reglamento, las cuales en ningún caso podrán exceder del VEINTICINCO POR CIENTO (25%) del patrimonio neto del Fondo, podrán ser invertidas hasta el CIEN POR CIENTO (100%) de dichas sumas líquidas en (los "Activos No Específicos):

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

Se deja constancia que, a los fines del punto (a) no se podrán realizar inversiones en Fondos Comunes de Inversión que tuvieran como sociedad gerente al Administrador.

Hasta el diez por ciento (10%) del patrimonio neto del Fondo podrá mantenerse en disponibilidades en cuentas del Fondo.

## **CAPÍTULO 6: CUOTAPARTES**

**6.1.** El Fondo emitirá una única clase de cuotapartes estando expresadas las mismas en la moneda del Fondo (las "Cuotapartes" y cada una, una "Cuotaparte").

Las Cuotapartes serán emitidas únicamente en condominio, las cuales reconocerán derechos sobre el patrimonio del Fondo.

A los efectos de la valuación de las Cuotapartes, al último valor de los activos que integran el Patrimonio del Fondo conforme los criterios de valuación que se establecen en el Capítulo 4 del presente Reglamento, se le restarán los impuestos, tasas, contribuciones, expensas, pasivos, gastos, reservas y honorarios imputables al Fondo según se establece en el presente Reglamento, el resultado así obtenido se dividirá por la cantidad de Cuotapartes en circulación, resultando así el valor unitario de las Cuotapartes del Fondo al día que corresponda.

**6.2.** A los efectos del presente Reglamento, Cuotapartistas son todos aquellos que suscriban Cuotapartes durante los diversos tramos a ser establecidos en los prospectos de emisión correspondientes, como así también aquellos que las adquieran directamente y/o en el mercado secundario (los "Cuotapartistas"). El Fondo constituye un condominio indiviso de propiedad de los Cuotapartistas sin personería jurídica.

La integración durante los diversos tramos deberá ser efectuada: (i) en efectivo, en la Moneda del Fondo; o (ii) en especie, mediante la entrega de valores negociables con oferta pública.

**6.3.** Al adherir de pleno derecho al presente Reglamento los Cuotapartistas expresamente consienten en que el Fondo pueda aumentar su patrimonio mediante la emisión de nuevas Cuotapartes, siempre dentro del monto máximo de emisión establecido en el presente Reglamento.

La emisión de un nuevo tramo podrá resolverse una vez cumplida la respectiva adecuación del patrimonio en el activo específico; y publicada de manera completa y actualizada en la AIF, la información exigida en el Régimen Informativo Periódico aplicable para los Fondos Comunes de Inversión Cerrados. A tales efectos, se informará tal circunstancia a los Cuotapartistas y a la CNV, a fin de dar cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 39 Sección VII, Capítulo II, Título V de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.).

El Administrador deberá otorgar un derecho preferente a los Cuotapartistas existentes al momento de la apertura de un nuevo período de suscripción para que suscriban nuevas Cuotapartes en proporción a las Cuotapartes que posean. Asimismo, será de aplicación el derecho de acrecer para aquellos Cuotapartistas que así lo desearan.

El Administrador procederá al ofrecimiento a los Cuotapartistas mediante la publicación del correspondiente aviso en la AIF, así como en los sistemas de información de los mercados en los que se listen las Cuotapartes. Los Cuotapartistas podrán ejercer su derecho de opción dentro del plazo fijado por el Administrador computable a la publicación del citado aviso.

A los fines de la determinación del precio de suscripción de las nuevas Cuotapartes, el Administrador deberá contar con la opinión de una (1) evaluadora independiente que será

presentada a la CNV conjuntamente con la información requerida en las NORMAS (N.T. 2013 y mod.) y puesta a difusión en la AIF y en los sistemas habituales de difusión de los mercados donde se negocien las Cuotapartes.

**6.4.** Todas las Cuotapartes que se emitan durante el plazo de vigencia del Fondo conformarán un único Fondo cuyo patrimonio pertenecerá a los Cuotapartistas que suscriban y/o adquieran Cuotapartes, a los cuales se les reconocen derechos de copropiedad.

**6.5.** Cada Cuotaparte da derecho a un (1) voto, a participar en la distribución de utilidades según lo previsto en el Reglamento, siempre que dicha distribución no afecte el encuadramiento del Fondo en el art. 206 de la Ley 27.440, y a participar en el remanente que pudiera existir al momento de liquidar el Fondo por cualquiera de las causas contempladas en el Reglamento luego de cancelada la totalidad de las obligaciones a cargo del Fondo derivadas del pago de impuestos, tasas, contribuciones, reservas, expensas, pasivos, incluyendo los gastos y honorarios a cargo del mismo.

**6.6. COLOCACIÓN DE LAS CUOTAPARTES.** Las Cuotapartes del Fondo serán colocadas por los Agentes Colocadores indicados en los prospectos de emisión correspondientes en los diversos tramos y de acuerdo a lo dispuesto por el Capítulo IV del Título VI de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.). A tal fin, el Administrador y el Custodio celebrarán contratos de colocación con los Agentes Colocadores a ser designados para la colocación de las Cuotapartes en los diversos tramos.

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

**6.8. TRANSMISIÓN DE LAS CUOTAPARTES.** La transferencia de las Cuotapartes sólo tendrá efectos respecto del Administrador y el Custodio cuando esa circunstancia le fuere fehacientemente notificada al Custodio o Caja de Valores S.A.

**6.9. INGRESO AL FONDO.** El ingreso al Fondo se verifica mediante la adjudicación de la solicitud de suscripción de Cuotapartes durante cualquiera de los tramos de las distintas emisiones y la correspondiente integración de acuerdo a lo establecido en cada caso, o la adquisición posterior de las mismas en el mercado secundario, lo que implica de pleno derecho la adhesión del Cuotapartista al Reglamento. La suscripción estará sujeta a los procedimientos descriptos en los Prospectos de emisión.

**6.10. EGRESO DEL FONDO.** El Cuotapartista no podrá rescatar sus Cuotapartes. Ello así sin perjuicio del rescate parcial de Cuotapartes de apartado 6.11 del presente Reglamento y de la posibilidad de transferir a terceros o negociar las Cuotapartes en el mercado autorizado en el que se hubiese solicitado la misma.

**6.11. RESCATE PARCIAL DE CUOTAPARTES.** Una vez cumplida la respectiva adecuación del patrimonio en el activo específico y en la medida que no sea alterada la paridad y tratamiento entre los Cuotapartistas ni afectar la consecución de los objetivos y las políticas de inversión del Fondo, y con una periodicidad anual a partir del tercer año de la fecha de creación del Fondo, el Administrador deberá establecer fechas determinadas para el rescate parcial de Cuotapartes (el "Rescate Parcial"). A todo evento, se prevé un límite máximo del veinte por ciento (20%) del patrimonio del Fondo en cada oportunidad de rescate parcial de Cuotapartes. En tal oportunidad, se deberá proceder a la publicación a través del acceso correspondiente de la AIF de la resolución social del Administrador aprobando el rescate parcial de cuotapartes del Fondo.

Aviso a los Cuotapartistas: el Administrador publicará con una anticipación mínima de cinco (5) días hábiles un aviso dirigido a los Cuotapartistas donde se detallará: (i) cantidad de Cuotapartes máxima a ser rescatadas y su proporción respecto del V/N de las Cuotapartes emitidas; (ii) fecha en la cual se realizará el Rescate Parcial y su pago; (iii) plazo para manifestar la voluntad del ejercicio de Rescate Parcial; (iv) valor de Rescate Parcial de las Cuotapartes y; (v) cualquier otra información que considere pertinente. El aviso de Rescate Parcial deberá ser publicado en: (i) la AIF y (ii) los Mercados Autorizados donde se encuentren listadas las Cuotapartes.

Manifestación de Voluntad de Ejercicio del Rescate de los Cuotapartistas: En el plazo y de acuerdo al procedimiento que implemente el Administrador, los Cuotapartistas deberán manifestar su voluntad de ejercer el Rescate Parcial informando la cuenta comitente de su titularidad a la cual se deberá realizar el pago del Rescate Parcial y la cantidad de Cuotapartes respecto de las cuales ejercerá el rescate parcial.

Valuación de las Cuotapartes: La valuación de las Cuotapartes para el Rescate Parcial será realizada en base a la opinión de una (1) evaluadora independiente, la que deberá ser presentada junto con el aviso respectivo a través de la AIF, y en los sistemas habituales de difusión de los mercados donde se negocien las Cuotapartes.

Pago del Rescate Parcial: En la fecha de pago oportunamente informada, el Custodio previa instrucción del Administrador llevará a cabo los actos necesarios a fin que efectuar los pagos correspondientes a aquellos Cuotapartistas que hubieran manifestado su voluntad de ejercicio del Rescate Parcial. Si el total de solicitudes de rescate superara el límite máximo del patrimonio del Fondo previsto para la correspondiente ventana de Rescate Parcial, las solicitudes serán atendidas a prorrata.

Aviso de Resultado de Rescate Parcial: Una vez finalizado el período de Rescate Parcial, el Administrador publicará, dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes, un aviso dirigido a los Cuotapartistas adonde se detallará: (i) cantidad de Cuotapartes rescatadas; (ii) cantidad de Cuotapartes restantes en circulación del Fondo; (iii) proporción que representan las Cuotapartes restantes respecto del total de Cuotapartes emitidas antes del lanzamiento del Rescate Parcial; y (iv) cualquier otra información que considere pertinente. El aviso de resultado del Rescate Parcial deberá ser publicado en: (i) la AIF y (ii) los Mercados Autorizados donde se encuentren listadas las Cuotapartes.

Efectos del Rescate Parcial: El Rescate Parcial producirá la cancelación de las Cuotapartes y la reducción de la cantidad de las mismas. El Administrador y el Custodio deberán solicitar la cancelación de las Cuotapartes rescatadas dentro de los diez (10) días hábiles de resuelta la reducción ante la CNV, sin perjuicio de las gestiones correspondientes ante el Agente Depositario Central de Valores Negociables y los Mercados Autorizados donde se encuentren listadas las Cuotapartes.

En caso de incumplimiento de los requisitos de dispersión como consecuencia del Rescate Parcial, el Administrador deberá informar dicha situación de manera inmediata a través de un Hecho Relevante en la AIF, y contará con un plazo de ciento ochenta (180) días 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. Si los incumplimientos no fueren subsanados en los plazos indicados precedentemente, el Administrador deberá comunicar dicha circunstancia como "Hecho Relevante" a través de la AUTOPISTA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA y proceder a la convocatoria de la asamblea de cuotapartistas, a los fines de someter a su consideración la liquidación del vehículo de inversión colectiva o la continuación del mismo sin las características previstas en la Sección IV del Capítulo V del Título V de las Normas de la CNV, reglamentaria del artículo 206 de la Ley 27.440. En este último caso, se deberán presentar los documentos adaptados a las nuevas circunstancias dentro de los treinta (30) días corridos de la resolución asamblearia. A los efectos de la regularización, el Administrador podrá proceder de acuerdo a lo establecido en el apartado 6.12 del presente Reglamento.

**6.12. ADQUISICIÓN DE CUOTAPARTES POR PARTE DEL FONDO.** Durante la vigencia del Fondo, el mismo podrá adquirir Cuotapartes debiendo respetarse el principio de trato igualitario respecto a los Cuotapartistas. El Administrador procederá al ofrecimiento de adquisición a los Cuotapartistas mediante notificación a los Cuotapartistas a través de la publicación de un aviso en la AIF a través del acceso "Hechos Relevantes FCIC", así como en los sistemas de información de los mercados en los que listen las Cuotapartes. Si se recibiesen solicitudes de venta de Cuotapartes por un monto mayor al monto de Cuotapartes que el Fondo ofreciese adquirir entonces la adquisición de las Cuotapartes se realizará a prorrata.

A los fines de la determinación del precio de adquisición de las Cuotapartes, se utilizará el valor correspondiente al día del aviso anteriormente reseñado, en base a la opinión de una (1) evaluadora independiente, la que deberá ser presentada junto con el aviso respectivo a través de la AIF, y en los sistemas habituales de difusión de los mercados donde se negocien las cuotapartes.

El Fondo deberá enajenar las Cuotapartes dentro del plazo de un (1) año desde su adquisición, en cuyo caso será de aplicación el derecho de suscripción preferente y el derecho de acrecer de 6.3 del presente Reglamento. Si como consecuencia de la adquisición se incumplieran los requisitos de dispersión previstos en el artículo 206 de la Ley 27.440 y sus modificatorias y complementarias, el Administrador deberá informar dicha situación de manera inmediata a través de un Hecho Relevante en la AIF, y contará con un plazo de ciento ochenta (180) días 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. Si los incumplimientos no fueren subsanados en los plazos indicados precedentemente, el Administrador deberá comunicar dicha circunstancia como "Hecho Relevante" a través de la AUTOPISTA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA y proceder a la convocatoria de la asamblea de cuotapartistas, a los fines de someter a su consideración la liquidación del vehículo de inversión colectiva o la continuación del mismo sin las características previstas en la Sección IV del Capítulo V del Título V de las Normas de la CNV, reglamentaria del artículo 206 de la Ley 27.440. En este último caso, se deberán presentar los documentos adaptados a las nuevas circunstancias dentro de los treinta (30) días corridos de la resolución asamblearia.

Las Cuotapartes mantenidas en cartera no tendrán derecho a voto ni a utilidades, ni serán consideradas a los efectos del cómputo del quórum de asamblea.

El Administrador y el Custodio podrán disponer la cancelación de las Cuotapartes mantenidas en cartera y la consiguiente reducción de la cantidad de Cuotapartes. En tal supuesto, el Administrador y el Custodio deberán, dentro de los diez (10) días hábiles de resuelta la reducción, solicitar a CNV la cancelación de oferta pública de las Cuotapartes. La reducción reseñada será informada mediante la publicación de un aviso en la AIF a través del acceso "Hechos Relevantes FCIC", así como en los sistemas de información de los mercados en los que listen las Cuotapartes.

## **CAPÍTULO 7: ASAMBLEAS**

**7.1.** El Administrador deberá someter a asambleas ordinarias o extraordinarias de Cuotapartistas las materias señaladas a continuación. Las asambleas ordinarias se celebrarán una (1) vez al año dentro de los primeros cuatro (4) meses siguientes a la fecha de cierre de cada ejercicio anual. Las asambleas extraordinarias podrán celebrarse en cualquier momento, cuando así lo exijan las necesidades del Fondo.

Corresponderá a la asamblea ordinaria de Cuotapartistas cualquier asunto que no sea propio de una asamblea extraordinaria, en particular, el tratamiento de los estados contables anuales auditados, de los informes elaborados por el Administrador sobre la

evolución y perspectivas de las inversiones del Fondo, el grado de avance del plan de inversión, estimación u orientación sobre perspectivas para el próximo ejercicio y cualquier otro hecho o circunstancia relevante para el objetivo del Fondo. Son materia de asamblea extraordinaria de Cuotapartistas los siguientes: (i) la prórroga del plazo de duración del Fondo; (ii) la modificación de cláusulas sustanciales del Reglamento; (iii) la liquidación anticipada del Fondo; (iv) la sustitución y/o remoción del Administrador, el Custodio o el Asesor de Inversión; y (v) la ampliación del monto máximo de emisión establecido en el presente Reglamento. Las asambleas podrán ser convocadas por el Administrador o cuando sea requerida por Cuotapartistas cuyas tenencias representen, por lo menos, el 5% del patrimonio neto del Fondo. En este último supuesto, la petición indicará los temas a tratar y el Administrador convocará la asamblea para que se celebre en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en la fecha y lugar que el Administrador determine siempre dentro del plazo máximo de cuarenta (40) días de requerida.

**7.2.** Será de aplicación la Ley General de Sociedades N° 19.550 y sus modificaciones con respecto a la convocatoria, quorum, asistencia, representación, votación, validez y demás cuestiones de las asambleas.

**7.3.** Se podrán celebrar asambleas a distancia, siendo de aplicación a dichos fines las disposiciones establecidas para las asambleas a distancia de las entidades emisoras previstas en la Sección II del Capítulo II del Título II de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.); y por la Ley General de Sociedades N° 19.550 y sus modificaciones.

**7.4.** Podrá prescindirse de las asambleas de Cuotapartistas de acuerdo al procedimiento establecido en 8.9 del presente Reglamento.

## **CAPÍTULO 8: FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR**

**8.1. ADMINISTRACIÓN.** Administrar, gestionar y dirigir el Patrimonio del Fondo de acuerdo al objetivo y la política de inversión del Fondo, debiendo ajustar su actuar a normas de prudencia y proceder con la diligencia de un buen hombre de negocios en el exclusivo beneficio de los intereses colectivos de los Cuotapartistas. A los efectos de cumplir con el objetivo y política de inversión del Fondo, el Administrador podrá llevar a cabo cualquiera de las operaciones de inversión permitidas en la legislación aplicable y en el presente Reglamento. Sin perjuicio de la responsabilidad indelegable del Administrador, éste será asesorado por el Asesor de Inversión de acuerdo a lo indicado en 16.5 del presente Reglamento, sin que dicha circunstancia implique el desplazamiento de la responsabilidad de los órganos del Fondo.

**8.1.1.** Sin que implique limitación a las restantes obligaciones que surgen del presente Reglamento, el Administrador deberá:

**8.1.1.1.** Tomar las decisiones de inversión que debe llevar a cabo el Fondo;

**8.1.1.2.** Negociar y suscribir los contratos y/o documentos que vinculen al Fondo con terceros para el cumplimiento del objetivo y la política de inversión del Fondo, salvo en lo que respecta a la titularidad de los activos del Fondo, los cuales deben registrarse a nombre del Fondo;

**8.1.1.3.** Llevar a cabo aquellos actos jurídicos que fueren menester para la instrumentación de la adquisición de los Activos Específicos;

**8.1.1.4.** Mantener al Custodio informado, cada vez que resulte necesario, de la evolución y valuación de las inversiones financieras transitorias realizadas;

**8.1.1.5.** Realizar, si lo considerase conveniente y beneficioso para la protección del patrimonio del Fondo, todo y cualquier acto judicial o extrajudicial, necesario y/o de

práctica, para obtener o proseguir el cobro de los Activos Específicos, a cuyo efecto deberá iniciar o deducir, proseguir o continuar cualquier acción (incluyendo sin que implique limitación, el pedido de medidas cautelares) y ejercer cualquier derecho, prerrogativa y/o privilegio que tenga como finalidad y objeto el cobro o percepción de los Activos Específicos adquiridos, con los recursos del Fondo;

**8.1.1.6.** Instruir al Custodio los pagos que correspondan a impuestos, tasas, contribuciones, expensas, pasivos, gastos y honorarios imputables al Fondo;

**8.1.1.7.** Instruir al Custodio los pagos que correspondan realizarse de acuerdo a las inversiones que realice el Fondo y aquellos que correspondan a una eventual distribución de utilidades;

**8.1.1.8.** Registrar todas las operaciones realizadas;

**8.1.1.9.** Ejercer todas aquellas funciones que sean necesarias o convenientes a la actividad del Fondo, conforme a las disposiciones legales vigentes, aunque ellas no estén expresamente contempladas en el presente Reglamento; e

**8.1.1.10.** Informar como hecho relevante cualquier circunstancia que pueda afectar la situación de los Activos Específicos y el desarrollo del Plan de Inversión del Fondo, como así también verificar el cumplimiento de los requisitos de dispersión.

**8.2. REPRESENTACIÓN.** Representar judicial o extrajudicialmente a los Cuotapartistas por cualquier asunto concerniente a sus intereses respecto del patrimonio del Fondo. A tal fin, el Administrador podrá designar, con cargo al Fondo, apoderados con facultades suficientes para tomar las decisiones que, a criterio del Administrador, sean conducentes a la mejor protección de los intereses colectivos o derechos de los Cuotapartistas. Sin perjuicio de ello, la designación de apoderados por parte del Administrador no significará en ningún supuesto un desplazamiento de la responsabilidad que ante los Cuotapartistas le corresponde en la materia.

**8.3. CONTABILIDAD.** Llevar la contabilidad del Fondo, registrando debidamente sus operaciones, confeccionando sus estados contables y determinando el valor del patrimonio neto y de la Cuotaparte del Fondo de acuerdo a las disposiciones legales vigentes y al Reglamento.

**8.4. PUBLICIDAD.** Realizar todas las publicaciones exigidas legalmente y cumplir con todos los requerimientos de información que solicite la CNV u otra autoridad competente.

**8.5. LIQUIDACIÓN.** Actuar como liquidador del Fondo conjuntamente con el Custodio, cada uno desempeñando sus funciones específicas.

**8.6. SUSTITUCIÓN DEL CUSTODIO.** Proponer en asamblea extraordinaria de Cuotapartistas la designación de un sustituto para el caso en que el Custodio cese por cualquier causa en sus funciones. La designación del nuevo custodio, sólo producirá efectos una vez que haya sido aprobada por la CNV y se hayan cumplido con las demás disposiciones legales vigentes. Hasta que ello no haya ocurrido, el Custodio permanecerá en sus funciones.

**8.7. CONTROL.** Controlar la actuación del Custodio, exclusivamente en su carácter de custodio del Fondo, informando inmediatamente a la CNV de cualquier irregularidad grave incurrida en el cumplimiento de sus funciones.

**8.8. RENUNCIA.** El Administrador deberá, en asamblea extraordinaria de Cuotapartistas, renunciar a su función sustituyendo su mandato en otra sociedad habilitada para actuar como administrador del Fondo. La renuncia no entrará en vigor hasta tanto el nuevo administrador esté autorizado para actuar en tal carácter por la CNV.

**8.9. ASAMBLEAS.** Convocar asambleas cuando así lo dispusiera, o cuando le sea requerido por el Custodio y/o los Cuotapartistas conforme la Capítulo Séptimo del presente Reglamento.

En oportunidad de convocarse a asamblea de Cuotapartistas por cualquiera de los motivos detallados en el presente Reglamento, el Administrador comunicará tal circunstancia a la CNV a través de la AIF y a los sistemas de información de los mercados en los que se negocien las Cuotapartes.

En las asambleas de Cuotapartistas a celebrarse estará prohibida la actuación de directores, síndicos, asesores y/o empleados de los órganos del Fondo como mandatarios de los Cuotapartistas.

Podrá prescindirse de cualquiera de las asambleas de Cuotapartistas previstas en el presente Reglamento, a exclusivo criterio del Administrador, si para adoptar cualquier resolución que fuera de competencia de dicha asamblea, el Administrador obtuviere el consentimiento de la mayoría exigible de Cuotapartistas. La base para el cómputo de la mayoría reseñada se realizará sobre las Cuotapartes emitidas y en circulación. A todo evento, se procederá a la publicación de la resolución social del Administrador aprobando la aplicación del procedimiento alternativo previsto. A tal fin se deberá seguir el siguiente procedimiento:

**8.9.1.** El Administrador remitirá a cada Cuotapartista registrado al Día Hábil anterior una nota (la "Solicitud de Consentimiento"), que será asimismo publicada en la AIF, que deberá incluir (i) una descripción pormenorizada de las circunstancias del caso, (ii) en su caso, su evaluación y el modo en que dichas circunstancias afectarían al Fondo, (iii) los recaudos indicados en 8.9.2 siguiente a efectos de manifestar su voluntad, y (iv) la advertencia que el silencio, transcurridos cinco (5) Días Hábiles de la recepción de la nota (o el plazo mayor que indique el Administrador), importará disconformidad con la recomendación, si la hubiere. Junto con la remisión de las Solicitudes de Consentimiento, el Administrador deberá publicar el texto de las Solicitudes de Consentimiento en la Página Web Institucional de los mercados en los que sean negociadas las Cuotapartes para conocimiento público.

**8.9.2.** Los Cuotapartistas deberán contestar por nota o según el método que señale el Administrador, dentro de los cinco (5) Días Hábiles de recibida la Solicitud de Consentimiento del Administrador, o dentro del plazo mayor que el Administrador indique. El silencio importará una respuesta negativa a la recomendación, si la hubiere. El Administrador deberá verificar que exista la mayoría exigible de Cuotapartistas registrados en circulación a la fecha de vencimiento del plazo correspondiente. Finalizado el procedimiento de consulta, el Administrador comunicará el resultado del mismo a través de la AIF y de los sistemas de información de los mercados en los que se negocien las Cuotapartes.

**8.10. RESPONSABILIDAD:** el Administrador y el Custodio son responsables, de manera individual y separada, de los perjuicios que pudieran ocasionar a los Cuotapartistas por el incumplimiento de las obligaciones inherentes a cada uno de ellos derivadas de la normativa aplicable, del Reglamento y del Prospecto. En ningún caso el Administrador será responsable por el cumplimiento de las obligaciones del Custodio.

## **CAPÍTULO 9: FUNCIONES DEL CUSTODIO**

**9.1. CUSTODIA:** Custodiar y recibir los activos que integren el patrimonio del Fondo, los que estarán a su nombre exclusivamente en su rol de custodio, así como la demás documentación correspondiente al Fondo, de acuerdo a lo establecido en el presente Reglamento y las normas legales y reglamentarias, en lo que respecta al cuidado y manejo de los títulos que reciba para custodia. A tales efectos, el Custodio podrá, con el previo

consentimiento del Administrador y sin que ello implique un desplazamiento de la responsabilidad que le corresponde por la custodia de los activos que integren el patrimonio del Fondo, celebrar convenios de subcustodia, con cargo al Fondo, con sociedades o entidades en el país o en el exterior que se encuentren debidamente autorizadas por la autoridad competente. Asimismo, el Custodio podrá celebrar con las escribanías intervinientes convenios de subcustodia y guarda de las escrituras y de toda otra documentación atinente a la instrumentación de las garantías hipotecarias correspondientes a los préstamos otorgados a los Deudores. El Custodio podrá ejercer todas aquellas funciones que sean necesarias o convenientes a la actividad del Fondo, conforme a las disposiciones legales vigentes, aunque ellas no estén expresamente contempladas en el presente Reglamento.

**9.2. PAGOS Y COBROS:** Sin que implique limitación a las restantes obligaciones que surgen del presente Reglamento, conforme a las instrucciones que reciba del Administrador, el Custodio deberá: (i) percibir el importe de la suscripción de las Cuotapartes y cualquier otro importe por cuenta del Fondo de acuerdo a lo previsto en el presente Reglamento, (ii) abonar cualquier importe por cuenta del Fondo de acuerdo a lo previsto en el presente Reglamento, (iii) realizar todos los pagos y percibir todos los cobros relacionados con el desarrollo de las actividades del Fondo, y (iv) retener los impuestos que correspondieran sobre los pagos que efectúe, para lo cual deberá recibir las instrucciones e información necesarias de parte del Administrador. El Custodio deberá abrir las cuentas que sean necesarias a los fines del funcionamiento del Fondo.

**9.3. CONTROL:** Controlar la actuación del Administrador exclusivamente en su carácter de administrador del Fondo, informando inmediatamente a la CNV de cualquier irregularidad grave incurrida en el cumplimiento de sus funciones. Particularmente, deberá controlar que las inversiones realizadas por el Administrador se ajusten a los Activos Específicos y a los objetivos y políticas de inversión descritas en el presente Reglamento, sin hacer análisis alguno sobre la oportunidad o mérito de las mencionadas inversiones.

**9.4. REGISTRO:** Llevar a través de CAJA DE VALORES S.A., el registro de Cuotapartes y expedir, a través de dicha entidad, las constancias que soliciten los Cuotapartistas.

**9.5. SUSTITUCIÓN DEL ADMINISTRADOR:** Proponer en asamblea extraordinaria de Cuotapartistas la designación de un sustituto para el caso en que el Administrador cese por cualquier causa en sus funciones. La designación del nuevo administrador, sólo producirá efectos una vez que haya sido aprobada por la CNV y se hayan cumplido con las demás disposiciones legales vigentes. Hasta que ello no haya ocurrido, el Administrador permanecerá en sus funciones.

**9.6. TITULARIDAD DE LOS ACTIVOS DEL FONDO:** Registrar en representación del Fondo, con el aditamento del carácter de custodio, los activos que integren el patrimonio del Fondo, debiendo abrirse cuentas distintas de aquellas que el Custodio tenga abiertas en interés propio o de terceros.

**9.7. EJECUCIÓN DE LAS DECISIONES DE INVERSIÓN:** Ejecutar fielmente todas las operaciones de inversión decididas por el Administrador.

**9.8. RENUNCIA:** El Custodio deberá, en asamblea extraordinaria de Cuotapartistas, renunciar a su función sustituyendo su mandato en otra sociedad habilitada para ser custodio del Fondo. La renuncia no entrará en vigor hasta tanto el nuevo custodio esté autorizado para actuar en tal carácter por la CNV.

## **CAPÍTULO 10: HONORARIOS Y GASTOS A CARGO DEL FONDO. COMISIONES DE SUSCRIPCIÓN.**

**10.1. HONORARIOS DEL ADMINISTRADOR.** En retribución por el desempeño de sus

funciones, el Administrador percibirá un honorario que no podrá superar el uno coma veinte por ciento (1,20%) anual del valor del patrimonio neto del Fondo. Los honorarios del Administrador podrán modificarse en cualquier momento dentro del máximo establecido en el presente apartado. Este honorario se devengará y se liquidará trimestralmente, o con la periodicidad que corresponda en el caso de períodos irregulares menores, y se abonará dentro de los cinco (5) días hábiles de aprobados los correspondientes estados contables del Fondo, y se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable.

**10.2. GASTOS ORDINARIOS DEL FONDO.** La totalidad de los gastos ordinarios del Fondo no podrá exceder el cuatro por ciento (4%) anual más IVA, en caso de corresponder, del valor del patrimonio neto del Fondo. Entre los gastos ordinarios de gestión del Fondo se incluyen:

**10.2.1.** Todos aquellos gastos razonables y debidamente documentados relacionados con la organización y autorización del Fondo, su asesoramiento contable, impositivo, económico, financiero y jurídico, requeridos para la preparación del Reglamento y del prospecto de emisión del Fondo, gastos de registro, aranceles para la autorización de oferta pública y de listado de las Cuotapartes;

**10.2.2.** Los siguientes honorarios y gastos de corresponder: (i) auditoría contable y servicios de asistencia y asesoramiento contable, (ii) asesor impositivo y legal, (iii) auditoría técnica, (iv) la sociedad calificador de riesgo, (v) las publicaciones obligatorias, (vi) los servicios a cargo de CAJA DE VALORES S.A., y (vii) papelería, envío de resúmenes y comunicaciones a los Cuotapartistas;

**10.2.3.** Los costos relacionados con la oferta pública y negociación de las Cuotapartes no comprendidos en los apartados anteriores;

**10.2.4.** Cualquier gasto de asesoramiento y asistencia profesional que puedan ser necesarios;

**10.2.5.** Los costos de las operaciones de inversión llevadas a cabo por el Administrador, incluyendo la instrumentación, conservación y custodia de la documentación respectiva;

**10.2.6.** Los gastos de apertura y mantenimiento de cuentas del Fondo;

**10.2.7.** Los costos de inversión en los Activos Específicos, su instrumentación y la conservación y custodia de la documentación respectiva a ellos;

**10.2.8.** Los gastos y contrataciones propios de las operaciones del Fondo;

**10.2.9.** Los gastos relacionados con la liquidación del Fondo;

**10.2.10.** Los gastos derivados de los procesos de "due diligence" que sean menester;

**10.2.11.** Los aranceles, derechos e impuestos correspondientes a la operatoria, así como los atinentes a la negociación de los activos del Fondo; y

**10.2.12.** Los honorarios del Asesor de Inversión, teniendo en cuenta los topes anuales previstos en los apartados 16.5 del presente Reglamento.

Los tributos, sellados, impuestos, tasas, aranceles, derechos o contribuciones y/o sus accesorios nacionales, provinciales o municipales existentes a la fecha de celebración del presente Reglamento o los que se creen en el futuro que graven al Fondo y/o cualquier actividad, movimiento de fondos, operación, acto o instrumento necesario para el cumplimiento del cometido del objeto del Fondo serán imputados directamente al resultado del Fondo, y no se encuentran alcanzados por el límite indicado en este artículo.

En ningún caso se exigirá al Administrador ni al Custodio, realizar gasto alguno con sus propios fondos ni contraer deudas u obligaciones en la ejecución del Reglamento, que puedan afectar su propio patrimonio para pagar gastos ordinarios.

**10.3. HONORARIOS DEL CUSTODIO.** En retribución por el desempeño de sus funciones, el Custodio percibirá un honorario que no podrá superar el cero coma dos por ciento (0,2%) anual sobre el valor del patrimonio neto del Fondo. El citado honorario preverá un mínimo anual de US\$ 21.600 + IVA en el caso de no alcanzar el porcentaje de dicho honorario el mencionado mínimo. A dicho honorario se sumará un *fee* inicial de US\$ 10.000 + IVA a ser abonado por única vez al momento de la suscripción inicial de Cuotapartes del Fondo. Los honorarios del Custodio podrán modificarse en cualquier momento dentro del máximo establecido en el presente apartado. Este honorario se devengará y se liquidará trimestralmente, o con la periodicidad que corresponda en el caso de períodos irregulares menores, y se abonará dentro de los cinco (5) días hábiles de aprobados los correspondientes estados contables del Fondo, y se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable.

**10.4. COMISIONES DEL AGENTE COLOCADOR Y DEL ORGANIZADOR:** El Agente Colocador oportunamente designado en el respectivo Prospecto de emisión cobrará una comisión de colocación que no excederá el uno coma cinco por ciento (1,5%) sobre el monto suscripto de la totalidad de Cuotapartes que se emitan, y se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable. Asimismo, el Organizador, por su actuación como organizador, cobrará una comisión de organización que no excederá el cero coma veinticinco (0,25%) sobre el monto suscripto de la totalidad de Cuotapartes que se emitan, y se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable.

**10.5. TOPE ANUAL.** La totalidad de los gastos ordinarios del Fondo y de los honorarios del Administrador y el Custodio que corresponden al Fondo, no excederán el cinco coma cuatro por ciento (5,4%) anual más IVA, en caso de corresponder, del valor del patrimonio neto del Fondo.

## **CAPÍTULO 11: LIQUIDACIÓN Y CANCELACIÓN DEL FONDO**

**11.1. LIQUIDACIÓN DEL FONDO.** La liquidación del Fondo y su consiguiente cancelación se producirá por alguno de los eventos de liquidación contemplados en las disposiciones vigentes o en el presente Reglamento, entre ellos, siendo el detalle a continuación meramente enunciativo y no taxativo:

**11.1.1.** Por el vencimiento del plazo de vigencia del Fondo;

**11.1.2.** Siempre que ello haya sido dispuesto por una asamblea extraordinaria de Cuotapartistas, convocada a tales efectos por el Administrador y de acuerdo a lo previsto en el Capítulo 7 del presente Reglamento, con la mayoría absoluta de los votos presentes;

**11.1.3.** Producida la suspensión definitiva de oferta pública de las Cuotapartes del Fondo;

**11.1.4.** Producido el retiro definitivo de la respectiva autorización o habilitación del Fondo, entendiéndose ello como un supuesto de "liquidación forzosa";

**11.1.5.** Siempre que vencido el plazo de adecuación no se hubiese adecuado la cartera del Fondo a los parámetros dispuestos para el Fondo y siempre que los Cuotapartistas no hubieran decidido la continuación del Fondo en la asamblea extraordinaria de Cuotapartistas;

**11.1.6.** El incumplimiento de los requisitos de dispersión previstos en el artículo 206 de la Ley 27.440 y sus modificatorias y complementarias, siempre y cuando éste no hubiere sido regularizado en los plazos previstos en las citadas normas; y

**11.1.7.** Cualquier otro supuesto no contemplado en los apartados precedentes con entidad suficiente para constituir un evento de liquidación del Fondo.

11.2. **ÓRGANOS DEL FONDO Y LIQUIDADOR.** El Administrador y el Custodio estarán a cargo de la liquidación, asumiendo cada una las tareas inherentes a su competencia. En casos excepcionales, la CNV podrá designar un liquidador sustituto de los órganos del Fondo. En todos los casos, se deberá proceder con la mayor diligencia arbitrando los medios necesarios para finalizar en el plazo más breve posible los procesos inherentes a la liquidación del Fondo, privilegiando los intereses de los Cuotapartistas.

**11.3. HONORARIOS DEL ADMINISTRADOR Y DEL CUSTODIO EN SU ROL DE LIQUIDADORES.** En los casos de liquidación del Fondo previstos en los apartados 11.1.1 a 11.1.7, el Administrador y el Custodio percibirán una retribución en concepto de liquidación, que no podrán superar las sumas de US\$ 60.000 + IVA y US\$ 10.000 + IVA, respectivamente. Esta retribución se detraerá del patrimonio del Fondo una vez finalizado el proceso de realización de activos, y previo a la determinación del valor de liquidación final de las Cuotapartes.

11.4. **PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN.** El Administrador deberá liquidar los activos del Fondo dentro del plazo de un (1) año de producido alguno de los eventos de liquidación contemplados en los apartados 11.1.1 a 11.1.7. El Administrador podrá disponer la posibilidad de prorrogar dicho plazo de liquidación por un plazo adicional que será determinado por el Administrador, el cual no podrá superar el plazo de un (1) año a contar desde vencido el plazo original para liquidar los activos, de considerar que las medidas para llevar a cabo la liquidación dentro del plazo originario pudieren ser inconvenientes a los intereses de los Cuotapartistas, por ocasionarles un perjuicio consecuencia del menoscabo que el proceso liquidatorio en dicho momento pudiera implicar para los activos del Fondo a ser liquidados.

A partir del inicio del trámite de liquidación, no serán de aplicación respecto del Fondo las reglas vinculadas con el mínimo de inversiones en Activos Específicos.

El Administrador llevará a cabo la liquidación del Fondo a través de algunos de los siguientes procedimientos, respetando el siguiente orden de prelación:

(a) Cobro de los activos.

(b) Venta de los activos. A tales efectos, se utilizarán los mecanismos de valuación previstos en el Capítulo 4 del presente Reglamento, según el tipo de activo. Si por algún motivo los activos del Fondo no pudieran ser liquidados mediante la alternativa (a) precedente, el Administrador procederá a vender dichos activos a terceros. En tal caso, los activos serán valuados a su valor neto de realización. En ese caso, el Administrador procurará obtener las mejores condiciones contemplando el interés colectivo de los Cuotapartistas y las particularidades, liquidez y el precio de los activos del Fondo, dentro de las condiciones de negociación en el mercado para instrumentos financieros de similar condición.

(c) De existir activos que no pudieran ser realizados, podrán ser transferidos a los Cuotapartistas a prorrata de su participación a efectos de poder finalizar la liquidación del Fondo. A tal fin, el Administrador junto con el Asesor de Inversión elaborarán un plan de

distribución de dichos activos, el cual será puesto a consideración de los Cuotapartistas en el marco de una Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas.

Luego de finalizada la liquidación de todos los activos del Fondo el Administrador deberá distribuir las sumas líquidas y/o el producido de la venta de los activos que constituyan el Patrimonio del Fondo. Asimismo, si el Administrador lo considerase conveniente, podrá efectuar pagos parciales siempre y cuando existieran recursos líquidos disponibles a los efectos de su distribución entre los Cuotapartistas, lo cual será debidamente informado a los Cuotapartistas a través del acceso "Hechos Relevantes FCIC", así como en los sistemas de información de los mercados en los que listen las Cuotapartes.

Los pagos indicados en los párrafos precedentes serán efectuados teniendo en cuenta el orden de prelación establecido a continuación:

- (i) Los impuestos, tasas, contribuciones, reservas y expensas;
- (ii) Los pasivos y gastos a cargo del Fondo (incluyendo proveedores y profesionales);
- (iii) Los honorarios del Administrador y el Custodio;
- (iv) El remanente será atribuido a los titulares de Cuotapartes a prorrata, en relación a su tenencia de Cuotapartes.

11.5. A los efectos de la difusión a los Cuotapartistas y terceros del inicio y de la finalización del proceso de liquidación del Fondo, los órganos del Fondo, o el liquidador sustituto, deberán efectuar publicaciones a la CNV por el acceso correspondiente de la AIF y en los sistemas de información de los mercados en los que se negocien las Cuotapartes.

11.6. La distribución del importe que resulte de la venta de los activos del Fondo será informada por el Administrador con cinco (5) Días Hábiles de anticipación a la iniciación del pago mediante un aviso que será publicado por un (1) día en la Página Web Institucional de los mercados en los que sean listadas y/o negociadas las cuotapartes y enviado a la CNV por el acceso correspondiente de la AIF.

11.7. La conclusión del proceso liquidatorio será la cancelación del Fondo a cargo de la CNV, sea la liquidación efectivizada por el Administrador o por el liquidador sustituto. La cancelación deberá ocurrir una vez que se hubiera producido alguno de los eventos de liquidación señalados en los apartados 11.1.1 a 11.1.7 y, (i) el producido de la liquidación del Fondo se hubiera distribuido conforme lo establecido en el apartado 11.4, (ii) se haya publicado el Hecho Relevante correspondiente a través de AIF y (iii) haya sido obtenida la autorización de cancelación pertinente por parte de la CNV.

## **CAPÍTULO 12: CIERRE DE EJERCICIO ECONÓMICO. INFORMES. ESTADOS CONTABLES**

**CIERRE DE EJERCICIO.** El ejercicio económico-financiero del FONDO cierra al 31 de diciembre de cada año.

## **12.1. INFORMES.**

**12.1.1.** El Administrador publicará por cuenta del Fondo o pondrá a disposición de los Cuotapartistas en el domicilio del Administrador la información que deba ser difundida en cumplimiento de la normativa vigente, en particular la Sección VIII, Capítulo II, Título V de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), y el artículo 34 de la Sección VII, Capítulo II, Título V de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), incluyendo:

### **12.1.1.1. Mensualmente:**

El Administrador publicará en su Sitio Web y pondrá a disposición en sus oficinas para el público inversor un informe mensual sobre el cobro del capital e intereses correspondientes a los créditos hipotecarios que integran el patrimonio del fondo y problemas planteados en su gestión.

Dicho informe deberá ser elaborado por contador público independiente, inscripto en el Registro de Auditores Externos de la Comisión Nacional de Valores, cuya firma esté legalizada por el respectivo consejo profesional y publicado dentro de los DIEZ (10) días corridos siguientes a la finalización de cada mes.

Será exclusiva responsabilidad del Administrador informar como hecho relevante cualquier circunstancia que pueda afectar el cobro en tiempo y forma de los créditos hipotecarios y toda desviación significativa que se produzca en el cobro de los mismos invocando las razones del caso e indicando las perspectivas de cobro.

En caso de que durante el período correspondiente se haya adquirido un activo en el que Lendar S.R.L. haya tenido algún tipo de participación previa, el informe mensual elaborado por el contador público independiente deberá incluir un apartado específico en el que se deje constancia de dicha situación, evaluando si la operación fue realizada en condiciones de mercado. Este apartado tendrá como finalidad mitigar potenciales conflictos de interés, conforme lo requerido por la normativa aplicable. El Administrador deberá conservar dicho informe y ponerlo a disposición de la Comisión Nacional de Valores y de los inversores que lo soliciten.

### **12.1.1.2. Trimestralmente:**

Los Estados Contables Trimestrales del Fondo dentro de los CUARENTA Y DOS (42) días corridos de finalizado el correspondiente trimestre, y con informe de revisión limitada suscripto por contador público independiente, inscripto en el Registro de Auditores Externos de la CNV, cuya firma esté legalizada por el respectivo consejo profesional. Los cierres de estos Estados Contables serán el 31 de marzo, el 30 de junio y el 30 de septiembre de cada año. Los primeros estados contables comprenderán el plazo que corre desde el primer día de constitución del Fondo al día de vencimiento del primer trimestre subsiguiente.

### **12.1.1.3. Anualmente:**

Los Estados Contables Anuales del Fondo con informe de auditor externo dentro de los SETENTA (70) días corridos de la fecha de cierre del ejercicio del fondo, suscripto por contador público independiente, inscripto en el Registro de Auditores Externos de la CNV, cuya firma esté legalizada por el respectivo consejo profesional. Asimismo, se presentará el acta de Asamblea de Cuotapartistas que los apruebe, dentro de los DIEZ (10) días hábiles de su celebración. El informe de auditoría anual deberá pronunciarse sobre el cumplimiento de las políticas de inversión del Fondo, de los objetivos del mismo según las cláusulas contenidas en el Reglamento de Gestión, y respecto de la valuación contable de los activos del Fondo.

**12.1.2. Liquidación final:** Producido un evento de liquidación según lo dispuesto en el apartado 11.1 del Capítulo 11 y luego de finalizada la liquidación de todos los activos del Fondo, el Administrador elaborará un balance de liquidación y emitirá una cuenta de liquidación final, con cierre a la fecha de liquidación final del Fondo. Dicho balance deberá estar auditado por contador público independiente, con firma legalizada por el consejo profesional y presentado por el Administrador y el Custodio en la CNV, junto con las actas de los órganos de administración con constancia de la correspondiente aprobación.

De no existir importes pendientes de pago los órganos del Fondo deberán presentar a la CNV un informe especial auditado por contador público independiente, con firma legalizada por el consejo profesional y actas de los órganos de administración con constancia de la correspondiente aprobación.

Desde la fecha de inicio del trámite de liquidación, hasta la fecha de finalización del proceso de pago total o pago parcial y, de corresponder, entrega de activos en especie, los órganos del Fondo, o el liquidador sustituto, deberán remitir a la CNV el estado patrimonial del Fondo, indicando en su caso los importes pendientes de cobro por los Cuotapartistas y/o, de corresponder, la cantidad de activos pendientes de entrega a los Cuotapartistas.

**12.1.3.** El administrador informará todo hecho o situación no habitual que por su importancia pudiera afectar el desenvolvimiento de la actividad del Fondo, por medio de la AIF.

**12.1.4.** El Custodio publicará por cuenta del Fondo o pondrá a disposición de los Cuotapartistas en el domicilio del Custodio la información que deba ser difundida en cumplimiento de la normativa vigente, incluyendo los Estados Contables Anuales del Custodio acompañados de los informes de la sindicatura y del auditor externo. Dicha información estará disponible en el domicilio del Custodio en Días Hábiles en el horario de 10 a 16 horas. Asimismo, la información de referencia será publicada en la AIF.

Ante la existencia de inconvenientes técnicos que impidan el correcto funcionamiento de la AIF y su utilización, excepcionalmente el Administrador y el Custodio difundirán toda información relevante que pudiere corresponder según la normativa vigente, a través de sus respectivos sitios web y mediante los mecanismos de difusión de los mercados autorizados donde se negocien las Cuotapartes.

**12.1.5.** En todos los casos los informes serán preparados y presentados conforme lo establecido en el artículo 25 de la Sección III del Capítulo I del Título V de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.).

## **CAPÍTULO 13: UTILIDADES DEL FONDO**

Los beneficios originados por la inversión en los Activos Específicos al cierre de cada ejercicio anual del Fondo una vez cancelada la totalidad de los impuestos, tasas, contribuciones, expensas, pasivos, incluyendo los gastos y honorarios a cargo del Fondo, exigibles y/o devengados y/o constituidos a la Fecha de Distribución de Utilidades (según se define a continuación), podrán ser distribuidos entre los Cuotapartistas en la forma y proporción que disponga el Administrador conforme lo previsto en el presente Reglamento y con observación del debido trato igualitario entre los Cuotapartistas, o bien integrados de pleno derecho al patrimonio del Fondo, siempre que ello no afecte el encuadramiento del Fondo en el art. 206 de la Ley 27.440. Se deberá asegurar en todo momento que la distribución de utilidades no altere la consecución de los objetivos y políticas de inversión del Fondo, lo cual será debidamente verificado por el Administrador. Las ganancias realizadas y líquidas a distribuir deberán resultar de un balance confeccionado de acuerdo a la ley, que cuente con dictamen favorable emitido por un contador público independiente inscripto en el Registro de Auditores Externos de la CNV, debidamente certificado por el consejo profesional correspondiente, el cual debe haber sido presentado o informado a la CNV y aprobado por la Asamblea Ordinaria de Cuotapartistas. Asimismo, se deberá contar

con un dictamen de similares características que verse exclusivamente sobre la procedencia de dicha distribución. La fecha en que se llevará a cabo la distribución de utilidades (la "Fecha de Distribución de Utilidades") será informada por el Administrador con cinco (5) Días Hábiles de anticipación a la misma mediante un aviso que será publicado por un (1) día en la Página Web Institucional de los mercados en los que sean listadas y/o negociadas las Cuotapartes y en la AIF.

## **CAPÍTULO 14: SOLUCIÓN DE DIVERGENCIAS**

**ARBITRAJE.** Para el caso de que surgiera alguna divergencia entre los Cuotapartistas y el Administrador y/o el Custodio respecto de la interpretación del Reglamento y/o los derechos y obligaciones de los Cuotapartistas, y la divergencia no pudiere ser solucionada de buena fe por las partes, la controversia será sometida a la decisión final e inapelable del Tribunal Arbitral de la BCBA o del Tribunal que continúe con las funciones del actual Tribunal de Arbitraje de la BCBA, sin perjuicio de la intervención que pudiere corresponderle a la CNV.

Sin perjuicio de ello, los Cuotapartistas mantendrán en todo momento el derecho de optar por recurrir directamente en sus eventuales reclamos a los tribunales judiciales competentes, conforme lo establecido en el artículo 46 de la Ley 26.831.

## **CAPÍTULO 15: ASESOR IMPOSITIVO. AUDITORES DEL FONDO**

El Administrador contratará a un asesor impositivo para que se encargue del asesoramiento impositivo de todos los aspectos del Fondo (el "Asesor Impositivo"). En particular, sin perjuicio de otros análisis que el Administrador le pudiera solicitar durante el funcionamiento o liquidación del Fondo, previo al inicio del Período de Suscripción de cuotas partes del Fondo, el Asesor Impositivo realizará un análisis inicial de la incidencia impositiva en la República Argentina derivada de: (i) la inversión en Cuotapartes y (ii) la inversión en los Activos Específicos bajo las condiciones establecidas en este Reglamento. Dicho informe tendrá en cuenta las leyes vigentes y sus reglamentaciones a la fecha de emisión del mismo, pero no puede asegurarse que la interpretación que se adoptará, será concordante con aquella que eventualmente aplique la autoridad de contralor pertinente o que la legislación analizada no sufrirá modificaciones en el futuro. En consecuencia, cada Cuotapartista deberá considerar con sus respectivos asesores impositivos los efectos derivados de una inversión en Cuotapartes del Fondo.

Asimismo, el Administrador contratará contador/es público/s independiente/s inscripto/s en el Registro de Auditores Externos de la CNV para desempeñarse como auditores externos del Fondo.

## **CAPÍTULO 16: MISCELÁNEA**

### **16.1. ASISTENCIA CREDITICIA. CONSTITUCIÓN DE GRAVÁMENES.**

**16.1.1.** Al solo efecto de mejorar el rendimiento de las inversiones que realice el Fondo, el Administrador podrá, siempre y cuando no se vea afectada la consecución de los objetivos y políticas de inversión del Fondo, solicitar asistencias crediticias con recurso exclusivo a los activos que integran el patrimonio del Fondo, para lo cual podrá constituir garantías y gravámenes sobre dichos activos.

**16.1.2.** El endeudamiento no podrá superar el patrimonio neto del Fondo, considerando el último estado contable del Fondo al momento de celebrarse la operación de crédito. Por endeudamiento se entenderá cualquier obligación actual o potencial que sea consecuencia de la asistencia crediticia solicitada.

**16.1.3.** El Administrador podrá solicitarlas en el momento en que lo considere oportuno y siempre que sea conveniente para el resultado del Fondo.

**16.1.4.** Podrán ser solicitadas para adquirir uno o más Activos Específicos.

**16.1.5.** Las asistencias crediticias podrán ser solicitadas a entidades financieras debidamente autorizadas distintas del Custodio. El Asesor de Inversión se expedirá en forma previa a la operación mediante informe, que se encontrará a disposición de los Cuotapartistas y de la CNV a través de la AIF, que deberá expedirse favorablemente respecto de la conveniencia para el Fondo de las condiciones en que se llevará a cabo la asistencia crediticia y si las mismas se ajustan a las condiciones de mercado imperantes al momento de la operación.

## **16.2. IMPUESTOS. RESPONSABILIDAD DE LOS CUOTAPARTISTAS.**

**16.2.1.** Ni el Fondo, ni el Administrador ni el Custodio, ni el agente colocador u otro intermediario autorizado por la CNV tienen la obligación de asesorar a los Cuotapartistas en cuestiones tributarias relacionadas con las inversiones en el Fondo, ni tampoco asumen responsabilidad alguna por el cumplimiento de las obligaciones fiscales de los Cuotapartistas.

**16.2.2.** El Administrador y Custodio abonarán todos los tributos que las leyes impositivas establezcan a cargo del Fondo con el patrimonio del Fondo y podrán adoptar a su exclusivo criterio, en la determinación y pago de la materia imponible, la posición fiscalmente conservadora en lo que a la interpretación de las leyes fiscales concierne, aun cuando resulte en el pago de un impuesto mayor al que daría lugar otra interpretación cualquiera.

**16.3. SUSPENSIÓN DEFINITIVA DE LA OFERTA PÚBLICA. RETIRO DEFINITIVO DE LA AUTORIZACIÓN O HABILITACIÓN DEL FONDO.** Cuando se suspenda de manera definitiva la oferta pública de las Cuotapartes del Fondo el Administrador y el Custodio deberán liquidar el Fondo de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 11.

Cuando se produzca el retiro definitivo de la respectiva autorización o habilitación del Fondo el Administrador y el Custodio deberán liquidar el Fondo de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 11, entendiéndose ello como un supuesto de "liquidación forzosa".

Si la suspensión de la oferta pública y/o el retiro de la autorización o habilitación del Fondo no fuesen definitivas, el Administrador dispondrá la convocatoria a asamblea extraordinaria en los términos del Capítulo 7 del Reglamento a los efectos de definir: (i) La liquidación anticipada del Fondo, mediante la venta de los activos que integran el patrimonio del Fondo; o (ii) Aguardar, por el plazo que se establezca en la asamblea, hasta que las causas que causaron la suspensión y/o retiro transitorio dejen de existir.

**16.4. DECLARACIONES DE LAS PARTES.** Las Partes declaran, y los Cuotapartistas así reconocen, que bajo ninguna circunstancia podrá entenderse o considerarse que el Administrador o el Custodio garantizan implícita o explícitamente: (i) el rendimiento del Fondo; (ii) la liquidez de las inversiones transitorias del Fondo; (iii) la existencia de un mercado secundario suficiente para las Cuotapartes; y/o (iv) 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 el Administrador y el Custodio, en tanto ajusten su actuación a las disposiciones legales pertinentes y al Reglamento, no asumirán responsabilidad alguna por tales conceptos.

**16.5. ASESOR DE INVERSIÓN:** El Administrador designa a **LENDAR S.R.L.** como asesor de inversión del Fondo (el "Asesor de Inversión"). El costo del Asesor de Inversión será cubierto por el Fondo. El Asesor de Inversión asistirá al Administrador en las decisiones de

inversión en los Activos Específicos. Las opiniones emitidas por el Asesor de Inversión serán publicadas en la AIF para su difusión. Se deja asentado que la referida asistencia del Asesor de Inversión de ninguna forma limitará la actuación del Administrador quien actuará según lo establecido en el Capítulo 8. El asesor de inversión designado sólo podrá ser removido por decisión de la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas.

Asimismo, el Asesor de Inversión cumplirá las siguientes funciones:

- a) Asistencia y recomendación al Administrador respecto a la inversión / desinversión en Activos Específicos.
- b) Asistencia y recomendación al Administrador respecto a la inversión / desinversión de inversiones transitorias en Activos No Específicos.
- c) Suministrar legajo con calificación financiera y/o crediticia de los Deudores, análisis de las garantías, evaluación del inmueble (validación de precio), firma formal de solicitud de préstamo.
- d) Estimación de fechas de firma y aporte de fondos.
- e) Seguimiento de los créditos hipotecarios y su cobro. Flujos de cobro / mora.

En retribución por el desempeño de sus funciones, el Asesor de Inversión tendrá derecho a percibir: (i) una comisión que no excederá el uno 1% anual del valor de cada Crédito Hipotecario originado, con más el Impuesto al Valor Agregado en caso de corresponder y (ii) una comisión que no excederá el cero coma siete (0,7)% anual del valor de cada Crédito Hipotecario adquirido, con más el Impuesto al Valor Agregado en caso de corresponder. Los honorarios del Asesor de Inversión podrán modificarse en cualquier momento dentro del máximo establecido en el presente apartado. Este honorario se devengará por cada crédito por única vez y será liquidado y abonado trimestralmente, o con la periodicidad que corresponda en el caso de períodos irregulares menores, y se abonará dentro de los cinco (5) días hábiles de aprobados los correspondientes estados contables del Fondo, y se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable. Se deja asentado que en caso que el Fondo invierta en activos específicos relacionados con el Asesor de Inversión y/o sus sociedades controladas y/o controlantes, éste igualmente percibirá los honorarios antes reseñados.

**16.6. LISTADO Y NEGOCIACIÓN:** Las Cuotapartes tendrán oferta pública, de conformidad al régimen instituido por la Ley de Mercado de Capitales y sus normas reglamentarias. Asimismo, las Cuotapartes serán listadas en mercados autorizados por la CNV.

**16.7. ADVERTENCIA LEGAL:** Las inversiones en Cuotapartes del Fondo no constituyen depósitos en el Banco Comafi S.A., ni en ninguna otra entidad sociedad controlante o controlada por Banco Comafi S.A., a los fines de la Ley de Entidades Financieras ni cuentan con ninguna de las garantías que tales depósitos a la vista o a plazo puedan gozar de acuerdo con la legislación y reglamentación aplicables en materia de depósitos en entidades financieras. Asimismo, Banco Comafi S.A. se encuentra impedida por normas del Banco Central de la República Argentina de asumir, tacita o expresamente, compromiso alguno en cuanto al mantenimiento, en cualquier momento, del valor del capital invertido, al rendimiento, al valor de las Cuotapartes o al otorgamiento de liquidez a tal fin.

\*\*\*

---

*Néstor De Cesare*  
*Presidente*

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

---

*Leonardo Ariel Briola*  
*Apoderado*

---

*Alicia Beatriz Kodric*  
*Apoderada*

*Por Banco Comafi S.A. – Sociedad Depositaria*

**SOCIEDAD GERENTE**

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

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

**SOCIEDAD DEPOSITARIA**

**Banco Comafi S.A.**

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

**ORGANIZADOR Y AGENTE COLOCADOR**

**Allaria S.A.**

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

**ASESOR DE INVERSIÓN**

**Lendar S.R.L.**

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

**ASESORES LEGALES DE LA TRANSACCIÓN**

**TCA Tanoira Cassagne**

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

**AUDITORES DEL FONDO**

**Lisicki Litvin & Asociados**

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