INVITA | Inversión en Industria Turística Argentina

PROSPECTO DE FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO "INVITA" BAJO EL RÉGIMEN DE OFERTA PÚBLICA CON AUTORIZACIÓN AUTOMÁTICA POR SU MEDIANO IMPACTO AMPLIADO POR UN MONTO MÁXIMO DE EMISIÓN DE HASTA V/N US$140.000.000 (CIENTO CUARENTA MILLONES DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES), SIEMPRE QUE DICHO MONTO NO RESULTE MAYOR A UVA100.000.000 (CIEN MILLONES DE UNIDADES DE VALOR ADQUISITIVO) AL MOMENTO DE LA EMISIÓN.

Allaria Fiduciaria

ALLARIA FIDUCIARIA S.A.
actuando exclusivamente como Fiduciario Financiero y Emisor, no a título personal

ALMARENA

ESQUINA 3 S.A.
En su carácter de Administrador Inmobiliario

Allaria

ALLARIA S.A.
Agente de Liquidación y Compensación y Agente de Negociación Integral
Matrícula CNV N° 24
En su carácter de Organizador, Agente Colocador y Underwriter

SANCOR SEGUROS

SANCOR COOPERATIVA DE SEGUROS LIMITADA
En su carácter de Underwriter

Certificado de Participación Clase A Por hasta V/N US$2.000.000	Certificado de Participación Clase B Por hasta V/N US$10.000.000	Certificado de Participación Clase C Por hasta V/N US$128.000.000	Certificado de Participación Clase D Por hasta V/N US$128.000.000

COCOS

COCOS CAPITAL S.A.
Agente de Liquidación y Compensación
Matrícula CNV N° 688
En su carácter de Agente Colocador

OFERTA PÚBLICA CON AUTORIZACIÓN AUTOMÁTICA DE VALORES NEGOCIABLES FIDUCIARIOS POR SU MEDIANO IMPACTO AMPLIADO EFECTUADA EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY Nº 26.831 Y LA SECCIÓN XXI DEL CAPÍTULO IV DEL TÍTULO V DE LAS NORMAS (N.T. 2013 Y MOD.) DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES ("CNV"). ESTA AUTORIZACIÓN SÓLO SIGNIFICA QUE SE HA CUMPLIDO CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS PARA CALIFICAR COMO "FIDEICOMISO FINANCIERO CON AUTORIZACIÓN AUTOMÁTICA DE VALORES NEGOCIABLES FIDUCIARIOS POR SU MEDIANO IMPACTO AMPLIADO". DICHA CIRCUNSTANCIA IMPLICA QUE LA CNV NO HA EMITIDO JUICIO SOBRE EL PROSPECTO O SUPLEMENTO DE PROSPECTO, NI HA EFECTUADO CONTROL ALGUNO CON RELACIÓN AL FIDEICOMISO RESPECTIVO. LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN SUMINISTRADA ES EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD, SEGÚN CORRESPONDA, DEL FIDUCIARIO Y DEL ADMINISTRADOR INMOBILIARIO Y DEMÁS RESPONSABLES CONTEMPLADOS EN LOS ARTÍCULOS 119 Y 120 DE LA LEY N° 26.831. EL FIDUCIARIO Y EL ADMINISTRADOR INMOBILIARIO MANIFIESTAN, EN LO QUE A CADA UNO RESPECTA Y CON CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA, QUE EL PRESENTE DOCUMENTO CONTIENE, A LA FECHA DE SU PUBLICACIÓN, INFORMACIÓN VERAZ, SUFICIENTE Y ACTUALIZADA. ASIMISMO, MANIFIESTAN QUE SE HAN INCLUIDO TODOS LOS HECHOS RELEVANTES Y CUALQUIER OTRA INFORMACIÓN QUE DEBA SER PUESTA EN CONOCIMIENTO DE LOS INVERSORES EN RELACIÓN CON LA PRESENTE EMISIÓN. LOS INVERSORES DEBEN TENER EN CUENTA AL MOMENTO DE REALIZAR SU INVERSIÓN QUE EL FIDEICOMISO ESTARÁ SUJETO AL RÉGIMEN INFORMATIVO GENERAL Y PERIÓDICO CONTENIDOS EN LAS NORMAS (N.T. 2013 Y MOD.).

LOS VALORES FIDUCIARIOS SERÁN EMITIDOS POR EL FIDUCIARIO EN EL MARCO DEL PRESENTE FIDEICOMISO, CONSTITUIDO DE CONFORMIDAD CON LAS DISPOSICIONES DEL CAPÍTULO 30 DEL TÍTULO IV DEL LIBRO TERCERO DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN ("CCyCN"), LAS NORMAS DE LA CNV Y CONFORME LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO FINANCIERO. EL PAGO DE LOS VALORES FIDUCIARIOS A LOS RESPECTIVOS BENEFICIARIOS TIENE COMO ÚNICA FUENTE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS. LOS BIENES DEL FIDUCIARIO NO RESPONDEN POR LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS EN LA EJECUCIÓN DEL FIDEICOMISO, LAS QUE SÓLO SERÁN SATISFECHAS CON LOS BIENES FIDEICOMITIDOS CONFORME LO DISPONE EL ARTÍCULO 1.687 DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN. TAMPOCO RESPONDEN POR ESAS OBLIGACIONES LOS BENEFICIARIOS, EL ADMINISTRADOR INMOBILIARIO, NI EL FIDEICOMISARIO, EXCEPTO COMPROMISO EXPRESO DE ÉSTOS. ELLO NO IMPIDE LA RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO POR APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS GENERALES, SI ASÍ CORRESPONDIERE.

Los certificados de participación (los "**Certificados de Participación**" o "**CP**" o los "**Valores Fiduciarios**", indistintamente) serán emitidos por Allaria Fiduciaria S.A. en su carácter de fiduciario financiero y emisor, y no a título personal, en el marco del presente fideicomiso (el "**Fiduciario**" o "**Fiduciario Financiero**", indistintamente). Esquina 3 S.A. actuará como administrador inmobiliario (el "**Administrador Inmobiliario**"); Allaria S.A. como organizador (el "**Organizador**") del fideicomiso con relación al fideicomiso financiero individual inmobiliario "INVITA" (el "**Fideicomiso Financiero**" o el "**Fideicomiso**", indistintamente); Allaria S.A. y Sancor Cooperativa de Seguros Limitada, como underwriters (los "**Underwriters**"); Allaria S.A. y Cocos Capital S.A., como agentes colocadores (los "**Agentes Colocadores**").

Los términos y condiciones previstos en el presente prospecto de fideicomiso financiero individual inmobiliario (el "**Prospecto**") y el contrato de fideicomiso financiero (el "**Contrato de Fideicomiso**" o el "**Contrato**", indistintamente), se establecen a los efectos de llevar adelante las inversiones en vehículos o estructuras jurídicas dedicadas al desarrollo, construcción, equipamiento, y puesta en funcionamiento de establecimientos hoteleros y/o de alojamiento turístico o la adquisición de establecimientos hoteleros y/o de alojamiento turístico ya existentes y en funcionamiento, y su posterior explotación comercial y eventual venta de dichos establecimientos hoteleros y/o de alojamiento turístico (los "**Proyectos**") descritos en el plan de desarrollo y gestión inmobiliaria (el "**Plan de Desarrollo y Gestión Inmobiliaria**" o "**PDGI**", indistintamente).

De acuerdo a lo previsto por la Ley N° 26.831 (la "**Ley de Mercado de Capitales**"), la responsabilidad sobre los datos contenidos en el Prospecto es responsabilidad de: (i) las entidades y agentes habilitados en el mercado que participen como Organizadores y/o Agentes Colocadores de los Valores Fiduciarios quienes serán responsables en la medida en que no hayan revisado diligentemente la información contenida en el Prospecto; (ii) los oferentes de los Valores Fiduciarios, quienes serán responsables en relación con la información vinculada a los mismos; (iii) las personas que firmen el Prospecto que serán responsables por toda la información incluida por ellos ante la CNV; y (iv) los expertos o terceros que opinen sobre ciertas partes del Prospecto, quienes serán responsables en relación con la información sobre la que han emitido opinión.

LOS VALORES FIDUCIARIOS PODRÁN CONTAR CON UNA CALIFICACIÓN DE RIESGO. EN CASO DE OTORGARSE, LA IDENTIDAD DE LA SOCIEDAD CALIFICADORA, LA CALIFICACIÓN ASIGNADA, SU SIGNIFICADO Y LA FECHA DEL INFORME CORRESPONDIENTE SERÁN INFORMADOS MEDIANTE UN AVISO COMPLEMENTARIO AL PRESENTE PROSPECTO, QUE SERÁ PUBLICADO EN LA AUTOPISTA DE INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA CNV ("AIF") Y EN LOS SISTEMAS DE INFORMACIÓN DE LOS MERCADOS EN LOS QUE SE SOLICITE EL LISTADO Y/O NEGOCIACIÓN DE LOS VALORES FIDUCIARIOS. EL INFORME DE CALIFICACIÓN, EN SU CASO, DEBERÁ LEERSE EN FORMA CONJUNTA CON EL PRESENTE PROSPECTO Y EL REFERIDO AVISO COMPLEMENTARIO.

Los Valores Fiduciarios que se emitan bajo el presente Fideicomiso podrán ser representados digitalmente a través de tecnología de registros distribuidos ("**TRD**") u otra similar, dejándose prevista dicha posibilidad para su eventual implementación en el futuro, sujeta a la autorización de la CNV conforme a lo dispuesto en el Título XXII de las normas de la CNV (las "**Normas de la CNV**") y a las condiciones que dicha normativa establezca al momento de su instrumentación.

Se deja establecido que dicha representación digital no implicará una nueva oferta pública, manteniéndose vigente la realizada oportunamente, y requerirá en todos los casos el consentimiento expreso del Emisor. A tal efecto, se designarán los proveedores de servicios de activos virtuales que intervendrán en la suscripción, negociación, custodia y/o registro digital de los Valores Fiduciarios, de acuerdo con los requisitos y estándares tecnológicos establecidos por la CNV.

Copias del Prospecto y del Contrato de Fideicomiso se encuentran a disposición del público inversor en la página web de la CNV https://www.argentina.gob.ar/cnv (la "**Página Web de la CNV**"), y en los sistemas de información dispuestos por los mercados en que vayan a listarse y/o negociarse los Valores Fiduciarios al igual que en la oficina del Fiduciario indicada en la contratapa del Prospecto, los días hábiles en el horario de 10 a 15 hs.

LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN CLASE B SERÁN OFRECIDOS AL PÚBLICO INVERSOR EN GENERAL MIENTRAS QUE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN CLASE A, CLASE C Y CLASE D SÓLO PODRÁN SER ADQUIRIDOS Y TRANSMITIDOS -EN LOS MERCADOS PRIMARIOS O SECUNDARIOS- POR INVERSORES CALIFICADOS CUYAS CATEGORÍAS SE ENCUENTREN DETALLADAS A CONTINUACIÓN, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 2 DE

LA SECCIÓN II DEL CAPÍTULO II DEL TITULO I DE LAS NORMAS DE LA CNV (LOS "INVERSORES CALIFICADOS"): (A) EL ESTADO NACIONAL, LAS PROVINCIAS Y MUNICIPALIDADES, ENTIDADES AUTÁRQUICAS, SOCIEDADES DEL ESTADO Y EMPRESAS DEL ESTADO; (B) ORGANISMOS INTERNACIONALES Y PERSONAS JURÍDICAS DE DERECHO PÚBLICO; (C) FONDOS FIDUCIARIOS PÚBLICOS; (D) LA ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL ("ANSES") – FONDO DE GARANTÍA DE SUSTENTABILIDAD ("FGS"); (E) CAJAS PREVISIONALES; (F) BANCOS Y ENTIDADES FINANCIERAS PÚBLICAS Y PRIVADAS; (G) FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN; (H) FIDEICOMISOS FINANCIEROS CON OFERTA PÚBLICA; (I) COMPAÑÍAS DE SEGUROS, DE REASEGUROS Y ASEGURADORAS DE RIESGOS DE TRABAJO; (J) SOCIEDADES DE GARANTÍA RECÍPROCA; (K) PERSONAS REGISTRADAS POR LA CNV COMO AGENTES, CUANDO ACTÚEN POR CUENTA PROPIA; (L) PERSONAS HUMANAS QUE SE ENCUENTREN INSCRIPTAS, CON CARÁCTER DEFINITIVO, EN EL REGISTRO DE IDÓNEOS A CARGO DE LA CNV; (M) PERSONAS HUMANAS RESIDENTES EN LA REPÚBLICA ARGENTINA O PERSONAS JURÍDICAS CONSTITUIDAS EN LA REPÚBLICA ARGENTINA, DISTINTAS DE LAS ENUNCIADAS EN LOS INCISOS ANTERIORES, QUE AL MOMENTO DE EFECTUAR LA INVERSIÓN CUENTEN CON INVERSIONES EN VALORES NEGOCIABLES Y/O DEPÓSITOS EN ENTIDADES FINANCIERAS, EN AMBOS CASOS EN LA REPÚBLICA ARGENTINA O EN EL EXTERIOR, O EN ACTIVOS VIRTUALES, POR UN MONTO EQUIVALENTE A UVA200.000 (DOSCIENTAS MIL UNIDADES DE VALOR ADQUISITIVO); Y (N) PERSONAS JURÍDICAS CONSTITUIDAS EN EL EXTRANJERO Y PERSONAS HUMANAS CON DOMICILIO REAL EN EL EXTRANJERO.

La fecha del Prospecto es 8 de octubre de 2026

Cythia Karina Sileo
Apoderada

ÍNDICE

I. ADVERTENCIAS……...6
II. CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN……11
III. RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES……22
IV. DESCRIPCIÓN DEL FIDUCIARIO……...……34
V. DECLARACIONES JURADAS DE LAS PARTES……...…36
VI. DESCRIPCIÓN DE LOS FIDUCIANTES……...37
VII. DESCRIPCIÓN DE OTROS PARTICIPANTES…….38
VIII. DESCRIPCIÓN DEL HABER DEL FIDEICOMISO……..44
IX. FLUJO DE FONDOS TEÓRICO……..……63
X. CRONOGRAMA TEÓRICO DE PAGO DE SERVICIOS…….65
XI. ESQUEMA GRÁFICO DEL FIDEICOMISO……..66
XII. PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN…….……...68
XIII. DESCRIPCIÓN DEL TRATAMIENTO IMPOSITIVO……..77
XIV. TRANSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO……...86

.

I. **ADVERTENCIAS**

LOS VALORES FIDUCIARIOS SERÁN OFRECIDOS POR OFERTA PÚBLICA A POTENCIALES INVERSORES, EN LA REPÚBLICA ARGENTINA MEDIANTE LA ENTREGA Y/O LA PUESTA A DISPOSICIÓN DEL PRESENTE PROSPECTO. NO HABRÁ UN OFRECIMIENTO DE LOS VALORES FIDUCIARIOS EN NINGUNA OTRA JURISDICCIÓN.

LOS VALORES FIDUCIARIOS NO REPRESENTAN, NI REPRESENTARÁN, UN DERECHO U OBLIGACIÓN DEL FIDUCIARIO, NI DEL ADMINISTRADOR INMOBILIARIO NI SE ENCUENTRAN GARANTIZADOS POR LOS MISMOS.

EL FIDEICOMISO NO CONSTITUYE UN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN, NI SE ENCUENTRA ALCANZADO POR LA LEY 24.083, SUS COMPLEMENTARIAS Y MODIFICATORIAS DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN.

LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PROSPECTO EN LA SECCIÓN "DESCRIPCIÓN DEL HABER DEL FIDEICOMISO" ES RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO Y DEL ADMINISTRADOR INMOBILIARIO.

LA PRESENTE EMISIÓN SE ENCUENTRA COMPRENDIDA BAJO EL RÉGIMEN DE OFERTA PÚBLICA CON AUTORIZACIÓN AUTOMÁTICA POR SU MEDIANO IMPACTO AMPLIADO DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR LA SECCIÓN XXI DEL CAPÍTULO IV DEL TÍTULO V DE LAS NORMAS DE LA CNV. LOS POTENCIALES INVERSORES DEBEN TENER EN CONSIDERACIÓN QUE EL FIDEICOMISO FINANCIERO ESTARÁ SUJETO A UN RÉGIMEN INFORMATIVO GENERAL Y PERIÓDICO, DEBIENDO, ASIMISMO, DAR CUMPLIMIENTO, EN TODO MOMENTO, CON LAS NORMAS DE TRANSPARENCIA ESTABLECIDAS POR EL ARTÍCULO 117 DE LA LEY DE MERCADO DE CAPITALES, ASÍ COMO LAS NORMAS PERTINENTES DE LA CNV.

EL PRESENTE FIDEICOMISO PREVÉ LA INTEGRACIÓN DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN ÚNICAMENTE EN PESOS O EN ESPECIE MEDIANTE CESIÓN DE PARTICIPACIÓN EN LOS PROYECTOS PRESELECCIONADOS A LA RELACIÓN DE CANJE ESTABLECIDA EN EL PRESENTE PROSPECTO (ESTA ÚLTIMA MODALIDAD, ÚNICAMENTE RESPECTO DE LOS CPA Y LOS CPC).

TODO POTENCIAL INVERSOR QUE CONTEMPLE LA ADQUISICIÓN DE VALORES FIDUCIARIOS DEBERÁ REALIZAR, ANTES DE DECIDIR DICHA ADQUISICIÓN, Y SE CONSIDERARÁ QUE ASÍ LO HA HECHO, SU PROPIA EVALUACIÓN SOBRE EL FIDEICOMISO FINANCIERO, LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LOS VALORES FIDUCIARIOS, LOS FACTORES DE RIESGO DETALLADOS EN LA SECCIÓN "CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN" Y LAS IMPLICANCIAS IMPOSITIVAS DETALLADAS EN LA SECCIÓN "DESCRIPCIÓN DEL TRATAMIENTO IMPOSITIVO".

LA ENTREGA Y/O LA PUESTA A DISPOSICIÓN DEL PROSPECTO NO SE CONSIDERARÁ COMO UNA RECOMENDACIÓN DEL FIDUCIARIO, NI DEL ORGANIZADOR, NI DEL ADMINISTRADOR INMOBILIARIO, NI DE LOS AGENTES COLOCADORES PARA ADQUIRIR LOS VALORES FIDUCIARIOS.

EL FIDUCIARIO PODRÁ, CON ASESORAMIENTO DE LOS AGENTES COLOCADORES, DECLARAR DESIERTA LA LICITACIÓN RESPECTO A LOS VALORES FIDUCIARIOS. ESTA SITUACIÓN NO OTORGARÁ A LOS INVERSORES OFERENTES DERECHO A COMPENSACIÓN NI INDEMNIZACIÓN ALGUNA.

LOS RESULTADOS PROYECTADOS NO SE HALLAN GARANTIZADOS. POR EL CONTRARIO, Y DE ACUERDO A LA INVERSIÓN DE RIESGOS QUE SE TRATA, EL RESULTADO QUE RAZONABLEMENTE SE BUSCA OBTENER, EN LAS CONDICIONES Y BAJO LOS PRESUPUESTOS ASUMIDOS, ESTÁ SUJETO AL CUMPLIMIENTO DE LAS PAUTAS ADOPTADAS Y A LOS DIFERENTES RIESGOS DEL NEGOCIO. CONFORME LO CUAL, SE SUGIERE PARTICULARMENTE LA LECTURA DE LAS CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN DEL PRESENTE PROSPECTO.

LOS BIENES DEL FIDUCIARIO Y DEL ADMINISTRADOR INMOBILIARIO NO RESPONDERÁN POR LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS EN LA EJECUCIÓN DEL FIDEICOMISO. ESAS OBLIGACIONES SERÁN SATISFECHAS EXCLUSIVAMENTE CON EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO, CONFORME LO DISPONE EL ARTÍCULO 1.687 DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN. EL PAGO DE LOS VALORES FIDUCIARIOS SE REALIZARÁ EXCLUSIVAMENTE CON EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO.

LA CALIFICACIÓN DE RIESGO, EN CASO DE OTORGARSE, NO CONSTITUIRÁ UNA RECOMENDACIÓN DE COMPRAR, VENDER O CONSERVAR LOS VALORES FIDUCIARIOS, Y PUEDE SER MODIFICADA, SUSPENDIDA O RETIRADA EN CUALQUIER MOMENTO.

DE ACUERDO A LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 119 DE LA LEY 26.831, *"LOS EMISORES DE VALORES NEGOCIABLES, JUNTAMENTE CON LOS INTEGRANTES DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y FISCALIZACIÓN, ESTOS ÚLTIMOS EN MATERIA DE SU COMPETENCIA, Y EN SU CASO LOS OFERENTES DE LOS VALORES NEGOCIABLES CON RELACIÓN A LA INFORMACIÓN VINCULADA A LOS MISMOS, Y LAS PERSONAS QUE FIRMEN EL PROSPECTO DE UNA EMISIÓN DE VALORES NEGOCIABLES, SERÁN RESPONSABLES DE TODA LA INFORMACIÓN INCLUIDA EN LOS PROSPECTOS POR ELLOS REGISTRADOS ANTE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES".* AGREGA EL ARTÍCULO 120 QUE *"LAS ENTIDADES Y AGENTES INTERMEDIARIOS EN EL MERCADO QUE PARTICIPEN COMO ORGANIZADORES O COLOCADORES EN UNA OFERTA PÚBLICA DE VENTA O COMPRA DE VALORES NEGOCIABLES DEBERÁN REVISAR DILIGENTEMENTE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN LOS PROSPECTOS DE LA OFERTA. LOS EXPERTOS O TERCEROS QUE OPINEN SOBRE CIERTAS PARTES DEL PROSPECTO SÓLO SERÁN RESPONSABLES POR LA PARTE DE DICHA INFORMACIÓN SOBRE LA QUE HAN EMITIDO OPINIÓN".*

EN EL PRESENTE PROSPECTO SE EFECTÚAN CIERTAS DECLARACIONES QUE CONSTITUYEN "DECLARACIONES SOBRE HECHOS FUTUROS", TALES COMO EL DETALLE DE LAS INVERSIONES EN LOS PROYECTOS A REALIZARSE EN EL MARCO DEL PRESENTE FIDEICOMISO. ESTAS DECLARACIONES NO GARANTIZAN EL FUTURO CUMPLIMIENTO Y SE ENCUENTRAN SUJETAS A RIESGOS, INCERTIDUMBRES Y OTROS FACTORES QUE PODRÍAN GENERAR QUE LOS RESULTADOS REALES DIFIERAN SUSTANCIALMENTE DE LOS RESULTADOS FUTUROS EXPRESADOS O IMPLÍCITOS EN DICHAS DECLARACIONES. EN LA SECCIÓN "CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN" SE ENUMERAN LOS PRINCIPALES RIESGOS, INCERTIDUMBRES Y DEMÁS FACTORES, DEBIENDO LOS FUTUROS INVERSORES CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE DICHA INFORMACIÓN.

LOS VALORES FIDUCIARIOS PODRÍAN VERSE AFECTADOS EN SUS CONDICIONES POR DECISIÓN DE LA MAYORÍA DE LOS BENEFICIARIOS. PARA MAYOR INFORMACIÓN, SE RECOMIENDA LA LECTURA DEL APARTADO "POSIBLE AFECTACIÓN DE CONDICIONES DE LOS VALORES FIDUCIARIOS POR DECISIÓN DE UNA MAYORÍA EXTRAORDINARIA DE BENEFICIARIOS" PREVISTO EN LA

SECCIÓN "CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN" DEL PROSPECTO Y EN LAS CLÁUSULAS V.10, V.11 Y VIII.3 Y SIGUIENTES DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO.

NI EL FIDUCIARIO NI EL ORGANIZADOR, NI LOS AGENTES COLOCADORES, NI EL ADMINISTRADOR INMOBILIARIO SERÁN RESPONSABLES DE NINGUNA MANERA – SALVO QUE HUBIERA MEDIADO CULPA GRAVE O DOLO DETERMINADO POR LAUDO DEFINITIVO DEL TRIBUNAL ARBITRAL O SENTENCIA JUDICIAL FIRME Y DEFINITIVA EMANADA DE TRIBUNAL COMPETENTE– POR EL RESULTADO DE LAS INVERSIONES EN LOS PROYECTOS O POR CUALQUIER REDUCCIÓN DEL VALOR DE LOS ACTIVOS QUE COMPONEN EL FIDEICOMISO, NI POR CUALQUIER PÉRDIDA RESULTANTE DE LAS INVERSIONES EN LOS PROYECTOS, INCLUYENDO PÉRDIDAS DERIVADAS POR DEVALUACIONES CAMBIARIAS, INCUMPLIMIENTOS DE CONTRAPARTES O FLUCTUACIONES DE LOS MERCADOS, O EL INCUMPLIMIENTO DE CUALQUIER PERSONA OBLIGADA BAJO CUALQUIER INVERSIÓN A REALIZAR PAGOS O CUMPLIR CUALQUIER OBLIGACIÓN, CUALQUIER PÉRDIDA DERIVADA DEL RETRASO EN EL PAGO, NOTIFICACIÓN O CONFIRMACIÓN CON RELACIÓN A CUALQUIER INVERSIÓN, O LA SOLVENCIA DE CUALQUIER INTERMEDIARIO U OTRO AGENTE DESIGNADO EN EL FIDEICOMISO.

EN EL MARCO DE LA RESOLUCIÓN 3826/2015 DE LA EX ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS ("**AFIP**") Y LA RESOLUCIÓN 631/2014 DE LA CNV SE REGULAN LAS ACCIONES DE COOPERACIÓN EN MATERIA TRIBUTARIA ENTRE LA REPÚBLICA ARGENTINA Y OTROS PAÍSES. A TAL FIN LAS AUTORIDADES FISCALES Y LOS ORGANISMOS REGULADORES REQUIEREN QUE LAS ENTIDADES ALCANZADAS RECOLECTEN Y REPORTEN CIERTA INFORMACIÓN SOBRE LA RESIDENCIA FISCAL DE LOS TITULARES DE LAS CUENTAS Y DE LOS SUJETOS VINCULADOS. EN CONSECUENCIA, LOS AGENTES COLOCADORES REQUERIRÁN A LOS EVENTUALES INVERSORES LA INFORMACIÓN NECESARIA A LOS FINES DE DAR CUMPLIMIENTO CON LO REQUERIDO POR LA INTERNAL REVENUE SERVICE ("**IRS**") BAJO LA NORMATIVA DE LA LEY DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO DE CUENTAS EXTRANJERAS ("**FATCA**") Y LO REQUERIDO POR LA ADMINISTRACIÓN DE RECAUDACIÓN Y CONTROL ADUANERO ("**ARCA**") EN RELACIÓN A LA NORMATIVA COMMON REPORTING STANDARD ("**CRS**").

LA INVERSIÓN EN LOS VALORES FIDUCIARIOS SUPONE PARA LOS INVERSORES LA ASUNCIÓN DE UN ALTO RIESGO, PUES, POR EL CARÁCTER DE LAS INVERSIONES A LAS QUE SE DESTINARÁN LOS BIENES FIDEICOMITIDOS, CONLLEVA LA POSIBILIDAD DE NO CONTAR CON UTILIDADES Y/O DE VERSE FRUSTRADO EL REPAGO DE TODO O PARTE DEL CAPITAL INVERTIDO. SIN QUE ELLO DÉ DERECHO O ACCIÓN ALGUNA CONTRA EL FIDUCIARIO, EL ORGANIZADOR, LOS AGENTES COLOCADORES O EL ADMINISTRADOR INMOBILIARIO (SALVO QUE HUBIERA MEDIADO CULPA GRAVE O DOLO DETERMINADO POR LAUDO DEFINITIVO DEL TRIBUNAL ARBITRAL O SENTENCIA JUDICIAL FIRME Y DEFINITIVA EMANADA DE TRIBUNAL COMPETENTE).

LA INVERSIÓN EN LOS VALORES FIDUCIARIOS CONLLEVA CIERTOS RIESGOS RELACIONADOS CON LA EFECTIVA GENERACIÓN DEL ACTIVO SUBYACENTE.

LA FALTA DE PAGO DE UN SERVICIO CORRESPONDIENTE A LOS VALORES FIDUCIARIOS, POR INSUFICIENCIA DE FONDOS FIDEICOMITIDOS, NO CONSTITUIRÁ UN EVENTO ESPECIAL.

LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN SE ENCUENTRAN DENOMINADOS EN DÓLARES ESTADOUNIDENSES, SERÁN INTEGRADOS EN PESOS AL TIPO DE CAMBIO PREVISTO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO Y SUS SERVICIOS SERÁN

PAGADOS EN PESOS.

TODOS LOS AGENTES INTERVINIENTES QUE HUBIESEN PARTICIPADO EN LA COLOCACIÓN PRIMARIA DE LOS VALORES FIDUCIARIOS, YA SEA COMO AGENTES COLOCADORES, INGRESANDO OFERTAS DE SUSCRIPCIÓN (LAS "**OFERTAS DE SUSCRIPCIÓN**") A TRAVÉS DE OTROS AGENTES, O DE MANERA DIRECTA EN LOS SISTEMAS INFORMATIVOS DE LOS MERCADOS, DEBERÁN INFORMAR A LA CNV, DENTRO DE LAS 48 (CUARENTA Y OCHO) HORAS HÁBILES DESDE LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO DE COLOCACIÓN, EL LISTADO DE LOS OFERENTES ADJUDICADOS (TANTO DE CARTERA PROPIA –RESTRINGIDA Y AMPLIADA–, CONFORME EL ALCANCE PREVISTO EN EL ARTÍCULO 6° DEL CAPÍTULO V DEL TÍTULO VI DE LAS NORMAS DE LA CNV, COMO DE TERCEROS) EN LA COLOCACIÓN PRIMARIA DE LOS VALORES FIDUCIARIOS. HASTA TANTO SE ENCUENTRE DISPONIBLE EL FORMULARIO "COLOCACIONES PRIMARIAS – REPORTE NO PÚBLICO" DE LA AIF, DICHA INFORMACIÓN DEBERÁ SER REMITIDA CONFORME AL MECANISMO PREVISTO EN EL CRITERIO INTERPRETATIVO N° 102 DE LA CNV. UNA VEZ QUE DICHO FORMULARIO SE ENCUENTRE DISPONIBLE, DEBERÁ UTILIZARSE ÉSTE A TALES EFECTOS Y DEBERÁ REMITIRSE EN FORMA SIMULTÁNEA EL AVISO DE ID DE DICHA PUBLICACIÓN A LA CASILLA DE CORREO DE LA CNV (COLOCACIONESPRIMARIASFIDEICOMISOS@CNV.GOV.AR). EL CUMPLIMIENTO DE ESTA OBLIGACIÓN REVISTE CARÁCTER OBLIGATORIO Y SE INCORPORA A REQUERIMIENTO DE LA CNV COMO CONSECUENCIA DE LOS PRINCIPIOS DE TRANSPARENCIA E INTEGRIDAD. NI EL FIDUCIARIO NI EL ADMINISTRADOR INMOBILIARIO SERÁN RESPONSABLES NI ASUMEN COMPROMISO DE COMPENSAR O INDEMNIZAR A LOS AGENTES INTERVINIENTES POR CUALQUIER INCUMPLIMIENTO DERIVADO DE, O RELACIONADO CON, DICHO DEBER DE INFORMACIÓN, QUE ESTARÁ EXCLUSIVAMENTE EN CABEZA DE DICHOS AGENTES.

Declaraciones sobre hechos futuros

Todas las manifestaciones contenidas en el Prospecto, con excepción a las manifestaciones referidas a hechos históricos, incluyendo aquellas relativas a los Proyectos, inversión, terminación, explotación, estrategia comercial, son manifestaciones estimativas del futuro.

Las palabras "considera", "puede", "hará", "estima", "continúa", "prevé", "se propone", "espera", "podría", "haría" y palabras similares se incluyen con la intención de identificar declaraciones respecto del futuro. El Administrador Inmobiliario ha basado estas declaraciones respecto del futuro, en gran parte, en sus expectativas y proyecciones corrientes acerca de hechos y tendencias futuras del mercado inmobiliario y hotelero, pero estas expectativas y proyecciones están inherentemente sujetas a significativos riesgos e incertidumbres, muchos de los cuales se encuentran fuera del control de aquél, y podrían no resultar exactas. Si bien el Administrador Inmobiliario cree que las expectativas reflejadas en dichas manifestaciones son razonables, es probable que una o más de las expectativas y proyecciones puedan verse afectadas por eventos y circunstancias que no pueden ser previstos, impedidos ni controlados por aquél ni por el Fiduciario, como así tampoco se puede determinar el efecto relativo que las variaciones puedan tener respecto de las expectativas y proyecciones utilizadas por el Administrador Inmobiliario en las manifestaciones sobre el futuro.

Consecuentemente, el Prospecto no debe ser considerado como una declaración y garantía del Administrador Inmobiliario ni del Fiduciario, como tampoco de ninguna otra persona, acerca de que las manifestaciones estimativas del futuro serán efectivamente alcanzadas y, por ello, los posibles inversores no deberán confiar indebidamente en tales manifestaciones ni basar una decisión de inversión en los Certificados de Participación sobre tales manifestaciones.

II. CONSIDERACIONES DE RIESGO PARA LA INVERSIÓN

Los potenciales inversores deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Prospecto y tomar en cuenta, entre otras cosas, las cuestiones enunciadas más adelante al considerar la adquisición de los Valores Fiduciarios que se ofrecerán. Deben asegurarse de que entienden los términos y condiciones y las características de los mismos; así como el alcance de su exposición al riesgo en caso de realizar su inversión. Deben tomar todos los recaudos que razonablemente estimen necesarios antes de realizar su inversión teniendo en cuenta sus propias circunstancias y condición financiera.

El presente Fideicomiso Financiero, por el carácter de las inversiones a las que se destinarán los Bienes Fideicomitidos, supone para los inversores la asunción de un alto riesgo, pues conlleva la posibilidad de no contar con utilidades y/o verse frustrado el repago de todo o parte del capital invertido, sin que ello dé derecho o acción alguna contra el Fiduciario, el Organizador, los Agentes Colocadores o el Administrador Inmobiliario (salvo que hubiera mediado culpa grave o dolo determinado por laudo definitivo del tribunal arbitral o sentencia judicial firme y definitiva emanada de tribunal competente).

Asimismo, en virtud del acaecimiento de los hechos y de las modificaciones normativas que se describen a continuación, y de la actual situación política, económica y social de la República Argentina (la "**Argentina**"), se recomienda a los potenciales adquirentes que antes de invertir en los Valores Fiduciarios efectúen su propio análisis sobre tales hechos, modificaciones normativas y de la situación política, económica y social de la Argentina, y el impacto que la misma podría tener en el Fideicomiso Financiero. No es posible asegurar que cualquiera de estos eventos no tendrá un efecto adverso directo y significativo sobre los Valores Fiduciarios.

La inversión en los Valores Fiduciarios se encuentra sujeta a una serie de riesgos particulares a su naturaleza y características. Los potenciales adquirentes de los Valores Fiduciarios deben leer cuidadosamente este Prospecto en su totalidad, y analizar detenidamente los riesgos asociados a la inversión en los Valores Fiduciarios, y en su caso, consultar con sus propios asesores legales e impositivos.

La insuficiencia de ingresos provenientes de las inversiones en los Proyectos no conferirá a los Beneficiarios derecho o acción alguna contra el Fiduciario, el Organizador, los Agentes Colocadores y/o el Administrador Inmobiliario.

Los derechos de los Beneficiarios no serán afectados por la situación económica, financiera o patrimonial del Fiduciario en cuanto tal, pues, el Patrimonio Fideicomitido permanecerá exento de las acciones individuales y colectivas de los acreedores del Fiduciario. No obstante, en caso de afrontar el Fiduciario una situación económica, patrimonial o financiera de grave falencia, la administración, inversión y liquidación del Patrimonio Fideicomitido podría verse alterada hasta tanto se efectivice la designación del Fiduciario Sucesor y se normalice tal administración, inversión y liquidación.

<u>Riesgos relacionados con factores macroeconómicos</u>

Factores económicos y políticos argentinos e internacionales.

En los últimos tiempos la economía argentina ha atravesado altos grados de inestabilidad y volatilidad, períodos de crecimiento bajo o negativo y niveles de inflación y devaluación altos y variables. La economía argentina, en general, puede verse afectada por un número de factores, entre los cuales se encuentra la eventual dificultad de Argentina para generar un 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, el accionar del

gobierno en materia regulatoria y la vulnerabilidad de la economía argentina a shocks externos. Durante los últimos años se depreció significativamente el Peso con respecto al Dólar Estadounidense y aumentaron las tasas de interés del mercado local.

En los últimos años, la Argentina ha enfrentado una presión inflacionaria significativa, impulsada por los precios de los combustibles, la energía y los alimentos, entre otros factores. A los efectos de medir el aumento generalizado de precios, el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos ("**INDEC**") publica el índice de precios al consumidor (el "**IPC**"). En 2021, el INDEC informó una variación acumulada del IPC del 50,9%. Por su parte, en el 2022 el IPC acumuló una variación de 94,8%. En 2023, el INDEC registró un aumento del IPC de 211,4%. Durante el 2024 acumuló una variación interanual del 117,8%. Asimismo, el IPC del 2025 tuvo una variación del 31,5%. Por último, durante el 2026 el IPC registró los siguientes niveles: enero 2,9%; febrero 2,9%; marzo 3,4%; abril 2,6%; mayo 2,1%; junio 1,9%; julio 2,1%; y agosto 1,7%, acumulando así un 21,3% durante el 2026 y una variación interanual del 33,5% a agosto de 2026.

De acuerdo con el informe de "Estimador Mensual de Actividad Económica" ("**EMAE**") publicado el 24 de septiembre de 2026, en julio de 2026, el EMAE registró una caída de 1,4% en la comparación interanual y de 2,9% respecto a junio en la medición desestacionalizada, acumulando un crecimiento de 1,7% en los primeros siete meses de 2026 respecto del mismo período del año anterior. En consecuencia, la evolución desfavorable de las condiciones económicas y políticas, tanto a nivel local como internacional, podría afectar negativamente la actividad y los resultados del Fideicomiso Financiero, así como el valor y la rentabilidad de los Certificados de Participación.

Una significativa fluctuación del valor del Peso contra el Dólar Estadounidense podría afectar adversamente a la economía argentina y al desempeño financiero del Fideicomiso.

A la fecha del presente, no es posible asegurar que la moneda argentina no se devaluará o apreciará considerablemente en el futuro. Una depreciación significativa del Peso podría generar, entre otros efectos, un incremento en la tasa de inflación y un encarecimiento del costo del pago de la deuda pública denominada en moneda extranjera. Por su parte, un aumento sustancial en el valor del Peso contra el Dólar Estadounidense también presenta riesgos para la economía argentina. En el corto plazo, un aumento significativo de valor real del Peso podría afectar adversamente la competitividad de la economía argentina y con ello las exportaciones, generando en consecuencia, un deterioro en la balanza comercial. Esto podría tener un efecto negativo sobre el crecimiento del Producto Bruto Interno ("**PBI**") y de la posibilidad de crear puestos de trabajo, así como reduciría los ingresos del sector público disminuyendo la recaudación fiscal en términos reales. El tipo de cambio vendedor "billete" del Dólar Estadounidense publicado por el Banco de la Nación Argentina al 30 de septiembre de 2026 era de aproximadamente $1.540 por US$1.

Además, la caída del nivel de reservas del Banco Central de la República Argentina ("**BCRA**"), por debajo de un determinado nivel podría generar dudas sobre la estabilidad de la moneda y sobre la capacidad del país de hacer frente a situaciones de inestabilidad. Al 10 de septiembre de 2026, las reservas internacionales brutas del BCRA ascendían a aproximadamente US$50.500 millones, frente a US$41.200 millones al cierre de 2025.

De esta forma tanto una apreciación como una depreciación del Peso, como una caída pronunciada en el nivel de reservas podría tener efectos adversos sobre la economía argentina y, en caso de que esto ocurriera, las operaciones y los negocios del Fideicomiso previstos en el PDGI podrían verse afectados negativamente.

Asimismo, dado que el objeto del Fideicomiso se encuentra vinculado al sector de hospitalidad, fluctuaciones significativas del tipo de cambio podrían afectar adversamente su desempeño. En particular, una apreciación significativa del Peso podría reducir la competitividad de los destinos turísticos locales frente a otros destinos internacionales, mientras que una depreciación significativa del Peso podría incrementar ciertos costos de desarrollo, equipamiento, operación y mantenimiento de los Proyectos. En consecuencia, tales circunstancias podrían afectar negativamente los resultados

esperados del Fideicomiso.

En suma, el Fiduciario no puede garantizar que las variaciones del tipo de cambio no tendrán un efecto adverso sobre la economía argentina. En caso de que así lo tuvieran, la situación patrimonial o financiera o de otro tipo, los resultados, las operaciones y los negocios del Fideicomiso podrían ser afectados de manera sustancial y adversa.

Un escenario de alta inflación podría tener un efecto adverso sobre la economía argentina y, en consecuencia, sobre los resultados de las operaciones y la situación patrimonial del Fideicomiso Financiero y, a su vez, el pago de los Valores Fiduciarios.

La incertidumbre relacionada con las variables económicas, y la falta general de estabilidad en términos inflacionarios y cambiarios, podrían afectar la capacidad de planificar con anticipación y tomar decisiones, reduciendo los plazos contractuales y dificultando el acceso al crédito. Si bien los flujos subyacentes del Fideicomiso están denominados en Dólares Estadounidenses, movimientos abruptos en el tipo de cambio —como una devaluación del Peso— podrían tener efectos mixtos, dependiendo de la estructura de costos y obligaciones en moneda local. Por el contrario, una apreciación significativa del Peso podría aumentar los costos en Dólares Estadounidenses y reducir los márgenes. En cualquier caso, estas fluctuaciones podrían impactar la actividad económica general y, en consecuencia, afectar significativamente los resultados de las operaciones y la situación patrimonial del Fideicomiso Financiero, así como el pago de los Valores Fiduciarios.

Efectos de una crisis en el sector financiero.

En el supuesto de una crisis como la vivida en los años 2001 y 2002, el incumplimiento o la insolvencia de uno o más bancos o una crisis en la confianza de los depositantes, el gobierno argentino podría imponer nuevos controles cambiarios o restricciones a la transferencia y adoptar otras medidas que podrían originar nuevas tensiones políticas y sociales y afectar sus finanzas públicas, lo que podría afectar de modo adverso la economía y perspectivas de crecimiento económico en Argentina. Esto podría afectar, pero no restringidamente, las ventas previstas en el PDGI, y el acceso a insumos necesarios para el desarrollo del PDGI.

Los controles cambiarios y las restricciones en el ingreso y salida de capitales podrían limitar la disponibilidad de crédito internacional, afectando negativamente la economía argentina, y, como resultado de ello, la situación financiera y los resultados de las operaciones del Fideicomiso Financiero y/o el pago de los Valores Fiduciarios.

En el pasado, el gobierno argentino ha implementado y aumentado los controles sobre la venta de moneda extranjera, limitando las transferencias de fondos al exterior.

En los últimos años, el gobierno argentino ha implementado diversas medidas orientadas a flexibilizar gradualmente el régimen cambiario y normalizar el funcionamiento del mercado de cambios. A partir de las flexibilizaciones a las normas cambiarias introducidas por la Comunicación "A" 8481 de fecha 14 de septiembre de 2026 junto con sus modificatorias y/o complementarias, las personas humanas pueden realizar operaciones cambiarias sin la previa aprobación por parte del BCRA.

No obstante, el régimen cambiario continúa sujeto a regulación por parte del BCRA, que mantiene amplias facultades para establecer requisitos y restricciones aplicables al acceso al mercado de cambios, las cuales podrían ser modificadas en el futuro.

El mantenimiento o la imposición de controles cambiarios adicionales podrían afectar la competitividad de Argentina en el mercado internacional, desalentando la inversión y el financiamiento extranjeros o incrementando los flujos de capitales hacia el exterior, lo cual podría tener un impacto adverso en la economía argentina y, como resultado de ello, en la situación financiera y los resultados de las operaciones del Fideicomiso Financiero y/o el pago de los Valores Fiduciarios.

Efectos de ciertos acontecimientos económicos de mercado.

Los mercados financieros y de capitales de Argentina están influenciados, en diversos grados, por la situación económica y financiera de otros mercados. Si bien las condiciones económicas varían de un país a otro, la percepción que los inversores tienen de los acontecimientos que se producen en un país podría afectar sustancialmente el flujo de capitales hacia otros países y los valores negociables de emisores en otros países, incluida Argentina.

La economía argentina se ha visto impactada de modo adverso por acontecimientos en las economías de sus principales socios regionales, como Brasil, o países como Estados Unidos de América (los "**Estados Unidos**"), que son socios regionales y/o tienen influencia sobre los ciclos económicos mundiales. Si las tasas de interés aumentan significativamente en economías desarrolladas, incluyendo Estados Unidos, Argentina y otros mercados económicos emergentes podrían encontrar más dificultoso y costoso acceder a préstamos de capital y refinanciar su deuda existente, lo cual podría afectar negativamente su crecimiento económico. Asimismo, si estos países, que también son socios regionales de Argentina, caen en recesión, la economía argentina se vería impactada por una caída en las exportaciones. Todos estos factores podrían tener un impacto negativo en la operatoria prevista para el Fideicomiso.

Por otra parte, Argentina también puede verse afectada por otros países que tienen influencia sobre los ciclos económicos mundiales, como China. La desaceleración de la economía china y el aumento de la volatilidad de sus mercados financieros podrían tener un impacto en los mercados financieros a nivel mundial. Una nueva crisis global económica y/o financiera o el efecto del deterioro del actual contexto internacional podrían afectar la economía argentina.

Además, el escenario macroeconómico global enfrenta desafíos. Hay considerable incertidumbre respecto de los efectos a largo plazo de las políticas monetarias y fiscales adoptadas por los bancos centrales y las autoridades financieras de algunas de las principales economías del mundo, incluyendo los Estados Unidos y China. Asimismo, a la fecha del presente Prospecto, persiste el riesgo de subas en la tasa de interés de referencia por parte de la Reserva Federal de los Estados Unidos en caso de que se mantengan las presiones inflacionarias derivadas del contexto internacional, lo que podría encarecer el financiamiento y afectar la valuación de los activos de los países emergentes, incluida la Argentina.

Otro factor que podría influir negativamente en los países de América Latina es la guerra entre Rusia y Ucrania que se inició a comienzos del 2022 y que, a la fecha del presente Prospecto, aún no ha cesado, habiéndose registrado durante 2026 un recrudecimiento del conflicto. Si bien el volumen de negocios de Rusia con América Latina es bajo en comparación con otras regiones del mundo, hay ciertos sectores productivos que se están viendo afectados por dicha guerra. Hasta el momento, la guerra ha tenido más bien un impacto indirecto, generando que los precios de las materias primas se vean acrecentados, especialmente el petróleo, los productos agrícolas y los metales. Si bien ello a primera vista beneficia a países exportadores de granos como Argentina, el inconveniente reside en que, esta vez, la suba de precios viene acompañada de inflación y de bajo crecimiento económico.

En otras regiones del mundo también ha escalado considerablemente la conflictividad bélica. Desde fines de 2023, Israel, Palestina y el Líbano, entre otros países de la región se enfrentan política y militarmente.

Hacia finales de 2025 y comienzos de 2026, se registró una escalada significativa en el conflicto geopolítico entre Irán e Israel, en un contexto de creciente involucramiento de Estados Unidos, que derivó, a partir de febrero de 2026, en un conflicto armado entre Estados Unidos e Irán que continúa en curso a la fecha del presente Prospecto. En dicho marco, se reportaron acciones y tensiones que involucraron a diversos países de Medio Oriente, incluyendo Emiratos Árabes Unidos, Qatar, Kuwait, Bahréin, Jordania y Arabia Saudita.

Como consecuencia de lo anterior, se produjeron disrupciones en el tránsito por el Estrecho de Ormuz, afectando la circulación de petróleo a través de dicha vía y generando presiones al alza en los precios internacionales del crudo. El Estrecho de Ormuz constituye uno de los principales puntos estratégicos del comercio mundial de petróleo, por el cual transita aproximadamente el 20% de la oferta global. En este contexto, el precio del barril de petróleo superó los US$110 en marzo de 2026, alcanzando niveles máximos desde 2022, reflejando el impacto potencial de estas tensiones sobre la economía global.

Estos acontecimientos podrían impactar negativamente a la economía argentina, entre otros aspectos, si se derivara en un aumento de precios, a nivel mundial, respecto del gas y petróleo. Un aumento en el precio del gas o petróleo podría traer aparejadas ciertas consecuencias, como un aumento del gasto por parte del estado argentino o una alteración en el precio de las tarifas de servicios públicos, cuyos efectos podrían impactar negativamente en la economía, haciendo caer la producción y/o provocando un aumento de la inflación, entre otros.

La capacidad del Gobierno actual para implementar reformas económicas, y el impacto de estas medidas y de cualesquiera otras tomadas por una nueva administración sobre la economía argentina, es incierta.

El 10 de diciembre de 2023, el Presidente electo, Javier Milei, candidato del partido La Libertad Avanza ("**LLA**"), asumió el cargo de Presidente de la Nación. Las próximas elecciones presidenciales de la Argentina serán en el año 2027.

Tras el cambio de gobierno, el Poder Ejecutivo anunció ciertas medidas de emergencia para hacer frente a la crisis económica que atravesaba el país, entre ellas: una fuerte devaluación del Peso elevando el tipo de cambio del Dólar Estadounidense mayorista a $800 por US$1, recortes en el gasto público, suspensión en las licitaciones de la obra pública y cancelación de aquellas aprobadas cuyo desarrollo aún no haya comenzado, reducción de subsidios al transporte y la energía, un refuerzo de la ayuda social, entre otras medidas.

Por su parte, el día 21 de diciembre de 2023 se publicó en el Boletín Oficial de la República Argentina el decreto de necesidad y urgencia N° 70/2023 – Bases para la Reconstrucción de la Economía Argentina (el "**DNU 70**") que introdujo reformas de relevancia en diversos regímenes normativos vinculados a distintas materias. Las reformas introducidas por el DNU 70 se basaron en tres ejes centrales, de acuerdo con lo que se indica en su redacción: (i) se declaró la emergencia económica, previsional, tarifaria, sanitaria y social hasta el 31 de diciembre de 2025, (ii) se promovió la desregulación del comercio, los servicios y la industria en todo el territorio nacional, y (iii) se buscó fomentar la inserción de la Argentina en el mundo.

En el mismo sentido, el Presidente Javier Milei envió el miércoles 27 de diciembre de 2023 el proyecto de Ley de Bases y Puntos de Partida para La Libertad de los Argentinos al Congreso ("**Ley Ómnibus**"), que contó con reformas económicas, impositivas, energéticas, penales y electorales de alto impacto.

Este primer proyecto enviado al Congreso tenía 664 artículos (más anexos) y refería a temas muy diversos como la emergencia económica; la reorganización administrativa; seguridad y defensa; justicia; interior, ambiente, turismo y deporte; capital humano; salud pública; e infraestructura y servicios.

Finalmente, luego de varias revisiones por parte de ambas Cámaras del Poder Legislativo, el día 28 de junio de 2024 mediante la aprobación por parte de la Cámara de Diputados (cámara de origen) del texto remitido por la Cámara de Senadores (cámara revisora), fue sancionada la Ley Ómnibus.

Entre otras disposiciones la Ley Ómnibus dispuso un Régimen de Incentivos para Grandes Inversiones ("**RIGI**"), que establece beneficios para empresas nacionales y extranjeras que inviertan en proyectos conducentes a la prosperidad del país con inversiones iguales o superiores a

US$200.000.000 (doscientos millones de Dólares Estadounidenses). Con fecha 23 de agosto de 2024, el Poder Ejecutivo publicó en el Boletín Oficial el Decreto 794/2024 aprobando la reglamentación del RIGI. A su vez, a los fines de contribuir a una mejor comprensión y aplicación del RIGI, el Poder Ejecutivo, a través el Decreto N° 940/2024 introdujo aclaraciones, precisiones y modificaciones en su reglamentación que faciliten alcanzar el objetivo buscado.

Asimismo, el 28 de junio de 2024 se aprobó con fuerza de ley el paquete fiscal, bajo Ley N° 27.743, Ley de Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes ("**Ley de Medidas Fiscales**").

Tanto la Ley Ómnibus como la Ley de Medidas Fiscales fueron promulgadas en el Boletín Oficial el día 8 de julio de 2024.

No podemos asegurar cómo podría reaccionar el mercado ante las nuevas medidas y cómo esto podría afectar las percepciones de los inversores sobre el mercado argentino e impactar en la cotización del Peso contra otras monedas soberanas, y por ende la inflación. No se puede asegurar nada sobre las políticas que aplicó y aplicará la actual administración ni puede garantizarse que la economía de la Argentina no se resentirá como consecuencia de la situación macroeconómica. Tampoco puede asegurarse que los próximos acontecimientos económicos, normativos, sociales y políticos de la Argentina no vayan a ir en detrimento de la economía del país ni que no vayan a provocar la caída del precio de sus mercados de valores negociables.

Por su parte, si bien durante el año 2025 se celebraron elecciones legislativas de medio término, en las cuales el oficialismo obtuvo un resultado favorable que fortaleció su representación en el Congreso Nacional, la implementación de reformas económicas, fiscales, laborales, regulatorias y de otra índole continúa dependiendo, en gran medida, de la capacidad del Poder Ejecutivo de obtener consensos políticos y legislativos suficientes.

Por otra parte, las próximas elecciones presidenciales y legislativas nacionales se celebrarán en 2027. En consecuencia, a la fecha del presente Prospecto subsisten incertidumbres respecto de la continuidad de las políticas económicas implementadas por la actual administración, así como respecto de las medidas que eventualmente podrían ser adoptadas por futuras autoridades nacionales, provinciales o municipales. Los procesos electorales y los cambios en la orientación política o económica del gobierno podrían generar volatilidad en los mercados financieros, afectar las expectativas de los agentes económicos y repercutir en variables relevantes tales como el nivel de actividad económica, la inflación, las tasas de interés, el tipo de cambio, el acceso al financiamiento y el clima de inversión en general.

Riesgo de procesos y procedimientos legales.

En el curso normal de sus actividades, el Fideicomiso podrá ser objeto o actor de procesos judiciales o procedimientos administrativos. El resultado de dichos procesos y procedimientos puede afectar negativamente a los Valores Fiduciarios o puede continuar sin resolución durante largos períodos de tiempo. La resolución de cualquier proceso o procedimiento en contra del Fideicomiso puede requerir de la atención y gestión por períodos considerables de tiempo por parte del Fiduciario. Asimismo, las demandas pueden resultar en gastos extraordinarios y requerir recursos considerablemente altos del Fideicomiso, así como resultar en el pago de multas, daños y perjuicios.

Riesgo de cambios en las normas impositivas nacionales y provinciales.

La rentabilidad de las inversiones del Fideicomiso dependen, entre otros factores, 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 Fideicomiso, podría llegar a afectar la rentabilidad esperada del Fideicomiso.

Riesgos relacionados con los proyectos inmobiliarios

La distribución de fondos a los Beneficiarios dependerá del flujo efectivo que ingrese al Fideicomiso, lo cual dependerá del desempeño del sector turístico, y no tendrá una fecha cierta.

La generación de los flujos que ingresen al Fideicomiso podrá verse afectada, entre otros factores, por demoras en el desarrollo, construcción, habilitación, adquisición o puesta en funcionamiento de los Proyectos, desvíos en los presupuestos de inversión, variaciones en la demanda, niveles de ocupación, tarifas y condiciones de comercialización; incrementos en los costos operativos y de mantenimiento; cambios en el contexto económico, cambiario o regulatorio, y por el desempeño de los fiduciarios, desarrolladores, operadores y demás participantes de los Proyectos.

Asimismo, en atención a que los Proyectos se estructuran, en su mayor parte, a través de fideicomisos privados u otros vehículos, la percepción de ingresos por parte del Fideicomiso dependerá de los mecanismos de distribución, repago o liquidación previstos en dichos vehículos.

En consecuencia, las distribuciones a los Beneficiarios no cuentan con una fecha cierta, pudiendo diferir respecto de las estimaciones incluidas en el PDGI.

Asimismo, el Fideicomiso no tendrá control absoluto en forma directa sobre las decisiones operativas, comerciales o financieras de los Proyectos en los que invierta, las cuales podrán ser adoptadas por terceros en función de los términos contractuales de cada vehículo, pudiendo dichas decisiones afectar los resultados percibidos por el Fideicomiso de los Proyectos.

En tal sentido, los resultados del Fideicomiso podrán verse afectados por contingencias, incumplimientos, demoras o desvíos en los Proyectos, así como por la eventual dificultad en hacer valer sus derechos o en implementar mecanismos de control y seguimiento, lo que podría impactar negativamente en la generación de flujos y en las distribuciones a los Beneficiarios.

Factores ajenos al control del Administrador Inmobiliario y de las restantes Partes del Fideicomiso podrían demorar la ejecución de los Proyectos o impedir su continuación.

El desarrollo, construcción, habilitación y explotación de los Proyectos podrá verse afectado por circunstancias externas, tales como demoras en la obtención de permisos y autorizaciones regulatorias, conflictos con contratistas o proveedores, restricciones administrativas, dificultades en el acceso a financiamiento, variaciones en los costos de construcción, contingencias técnicas o ambientales, conflictos laborales, así como por cambios en las condiciones económicas, cambiarias o del mercado inmobiliario y turístico.

En consecuencia, dichas circunstancias podrían generar retrasos, sobrecostos, modificaciones en los cronogramas previstos o, en casos extremos, la paralización o cancelación de los Proyectos, lo cual podría afectar negativamente la generación de flujos por parte de los Proyectos y, por ende, las distribuciones a los Beneficiarios.

Riesgos relacionados con la volatilidad del mercado inmobiliario

Riesgos relacionados con la explotación de proyectos hoteleros y la actividad turística.

Los ingresos por la explotación comercial de los Proyectos, así como los ingresos por la eventual enajenación del activo subyacente, podría disminuir por efecto de la inflación, la incidencia del tipo de cambio en la actividad turística y otros factores macroeconómicos.

El nivel de interés de los potenciales compradores en la eventual venta del activo subyacente puede resultar sustancialmente más bajo que lo esperado para el caso de que los Proyectos resulten menos rentables.

Es decir que tanto el éxito de la etapa de explotación comercial de los Proyectos como el de la eventual enajenación del activo subyacente se encontrarán atravesados por los factores exógenos referidos que son ajenos del control del Administrador Inmobiliario.

En la medida que tales situaciones resulten en una pérdida de valor significativa de los inmuebles, de sus valores locativos o su explotación comercial, el rendimiento y repago de los Valores Fiduciarios podría verse afectado negativamente, así como podrían verse beneficiados en el caso inverso.

Además, otros factores pueden afectar adversamente el rendimiento y valor del activo subyacente, entre los cuales se incluyen cambios en las leyes y regulaciones públicas como las que rigen el uso, planeamiento urbano e impuestos inmobiliarios, cambios en las tasas de interés incluyendo el riesgo de que el aumento en las tasas de interés puede dar como resultado una disminución en las ventas de productos inmobiliarios y la disponibilidad de financiación. Los factores precedentemente mencionados, así como otros factores o acontecimientos que pudieran impedir la capacidad para responder a cambios adversos en el rendimiento de las inversiones, podrían perjudicar la situación patrimonial del Fideicomiso e impactar negativamente en la generación de flujos y en las distribuciones a los Beneficiarios.

Por otro lado, en relación con los proyectos con componentes hoteleros o de explotación turística, su desempeño se encuentra sujeto a la evolución del sector turístico, el cual puede verse afectado por factores tales como el nivel de actividad económica local e internacional, las condiciones cambiarias, la conectividad, la estacionalidad de la demanda y eventuales contingencias sanitarias o geopolíticas. Una disminución en los niveles de ocupación, en las tarifas promedio o en la afluencia de turistas podría afectar negativamente los ingresos derivados de la explotación de dichos activos.

Riesgos relacionados a la estructura de Fideicomiso Financiero

Derechos que otorgan los Valores Fiduciarios. Inexistencia de recurso contra el Fiduciario, el Administrador Inmobiliario, el Organizador, los Agentes Colocadores y los Underwriters.

Las obligaciones bajo los Valores Fiduciarios serán exclusivamente satisfechas con el Patrimonio Fideicomitido, conforme lo dispone el artículo 1.687 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Los Bienes Fideicomitidos constituyen la única fuente de pago para los Beneficiarios y terceros con los cuales se contraigan obligaciones. Por lo tanto, si luego de la cancelación de las deudas que pueda contraer el Fideicomiso no es suficiente para pagar los Valores Fiduciarios, se afectará de manera adversa la situación financiera del Fideicomiso y consiguientemente el pago de los Valores Fiduciarios en perjuicio de los Beneficiarios y de terceros por cualquier título. Ello atento a que ni el Fiduciario, ni el Administrador Inmobiliario, ni el Organizador, ni los Agentes Colocadores, ni los Underwriters estarán obligados a utilizar recursos propios para cubrir las deficiencias de pago y los Beneficiarios y terceros no tendrán derecho alguno contra estos.

Riesgo de retornos esperados.

El Fideicomiso invertirá en Proyectos aprobados por el Comité de Administración, luego de ser propuestos por el Administrador Inmobiliario, a excepción de los Proyectos Preseleccionados. Estas propuestas estarán basadas en estimaciones de ingresos y costos futuros, así como del comportamiento de los mercados, entre otras. El desempeño futuro de estas variables es incierto y puede resultar en valores distintos a los considerados, por lo que el desempeño real de los Proyectos puede diferir sustancialmente de las proyecciones realizadas. No puede asegurarse que la tasa interna de retorno alcanzada por el Fideicomiso pueda igualar o exceder los retornos proyectados e informados a los inversores, como tampoco se puede asegurar el pago de utilidades y/o el repago total o parcial del capital de los Valores Fiduciarios.

Posible inexistencia de mercado secundario.

No puede garantizarse el desarrollo de un mercado secundario para los Valores Fiduciarios, y en caso de desarrollarse, que el mismo proveerá a los Beneficiarios un nivel de liquidez satisfactorio, o acorde al plazo de los Valores Fiduciarios.

Adicionalmente, los CPA, los CPC y los CPD sólo podrán ser adquiridos y transmitidos, tanto en el mercado primario como en el secundario, por Inversores Calificados; la Unidad Mínima de Negociación de los CPA y de los CPD (durante el período de integración) asciende a US$500.000 (quinientos mil Dólares Estadounidenses); y la transferencia de los CPD no integrados en su totalidad trasladará al adquirente la obligación de integrar los saldos pendientes. Tales circunstancias podrían limitar significativamente la liquidez de los Certificados de Participación y la posibilidad de sus titulares de enajenarlos antes de la liquidación del Fideicomiso.

Posible afectación de condiciones de los Valores Fiduciarios por decisión de una Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios.

Una Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios podría resolver, y así instruir al Fiduciario: (a) la liquidación anticipada del Fideicomiso, conforme al procedimiento de realización indicado en la cláusula V.11 del Contrato de Fideicomiso o; (b) el retiro de los Valores Fiduciarios de la oferta pública y/o listado.

Riesgo cambiario. Los Certificados de Participación se encuentran denominados en Dólares Estadounidenses, pero se integran y se pagan en Pesos.

Los Certificados de Participación se encuentran denominados en Dólares Estadounidenses, serán integrados en Pesos al tipo de cambio previsto en el Contrato de Fideicomiso y sus servicios serán pagados en Pesos. La imposición de nuevas restricciones cambiarias podría afectar las posibilidades de acceso al mercado de cambios y, consecuentemente, el valor económico en Dólares Estadounidenses de los montos percibidos en Pesos por los Beneficiarios.

Riesgo asociado a la facultad del Fideicomiso de contraer endeudamiento

El Contrato de Fideicomiso prevé que, en caso de resultar necesario para afrontar gastos del Fideicomiso y siempre que el Fondo de Gastos no resulte suficiente, el Fiduciario podrá, con la aprobación del Comité de Administración o la Asamblea de Beneficiarios, según el caso, contraer endeudamiento a la tasa de interés que dicha Asamblea o el Comité de Administración convalide.

Para el caso previsto en que el Fideicomiso contraiga deuda mediante la suscripción de cualquier tipo de instrumento comercial, se deberá seguir el procedimiento previsto en el Contrato de Fideicomiso.

El presente Prospecto y el correspondiente Contrato de Fideicomiso prevén de acuerdo a lo establecido en el PDGI, que el Fiduciario se encuentra facultado para suscribir deuda comercial por hasta los montos allí establecidos que serán destinados al cumplimiento del PDGI sin perjuicio de lo establecido en el párrafo primero del presente apartado.

La eventual toma de deuda por parte del Fideicomiso podría generar obligaciones financieras adicionales que deberán ser atendidas con los recursos del propio Fideicomiso. En consecuencia, el repago de dicha deuda - incluyendo el pago de capital e intereses - podría reducir los fondos disponibles para realizar distribuciones a los tenedores de Valores Fiduciarios o afectar la rentabilidad esperada de la inversión. Asimismo, no puede asegurarse que las condiciones de financiamiento disponibles en el futuro resulten favorables para el Fideicomiso.

En consecuencia, el eventual endeudamiento permitido del Fideicomiso podría afectar la situación financiera del mismo y, por ende, la capacidad de generar o distribuir los flujos esperados a los inversores.

Los Certificados de Participación se encuentran económicamente subordinados al pago de la deuda financiera y/o comercial asumida por el Fideicomiso.

Los recursos generados por los Proyectos podrán destinarse prioritariamente al cumplimiento de las obligaciones financieras asumidas por el Fideicomiso, incluyendo, entre otras, el pago de intereses y la amortización de capital de cualquier endeudamiento autorizado.

En consecuencia, las rentas, utilidades, flujos de fondos o distribuciones que eventualmente pudieran corresponder a los Beneficiarios estarán subordinadas al previo cumplimiento de dichas obligaciones financieras.

Por lo tanto, en caso de que los ingresos generados por los Proyectos resulten inferiores a los previstos, los costos de financiamiento aumenten o el Fideicomiso deba destinar una porción significativa de sus recursos al cumplimiento de sus obligaciones financieras, los montos disponibles para su distribución a los titulares de Certificados de Participación podrían verse reducidos, diferidos o incluso no llegar a distribuirse durante determinados períodos. En consecuencia, no puede asegurarse que los Beneficiarios reciban distribuciones ni que recuperen parte o la totalidad de su inversión.

Riesgo asociado a la integración diferida de los Certificados de Participación Clase D.

No puede asegurarse que los titulares de los Certificados de Participación Clase D integrarán en tiempo y forma la totalidad de los aportes comprometidos cuando sean requeridos por el Fiduciario. Si bien el presente Prospecto y el Contrato de Fideicomiso prevé mecanismos tendientes a mitigar dicho riesgo, incluyendo la aplicación de penalidades y la posibilidad de cancelar y recolocar los Certificados de Participación Clase D del Beneficiario incumplidor, no puede garantizarse que tales mecanismos resulten suficientes para reemplazar oportunamente los aportes no integrados ni que la nueva colocación pueda concretarse en condiciones equivalentes. En consecuencia, eventuales demoras o incumplimientos en la integración de dichos aportes podrían afectar el cronograma previsto para la ejecución del PDGI y requerir ajustes en la planificación financiera del Fideicomiso.

Conflicto de Intereses.

Existe la posibilidad de que el Fideicomiso invierta en Proyectos en los cuales sean probables los conflictos de intereses. Por tal motivo, siempre que un Proyecto tuviera como contraparte a una persona física y/o jurídica accionista, controlada o controlante, directa o indirectamente, del Fiduciario o del Administrador Inmobiliario en los términos del art. 33 de la Ley 19.550, previo a efectivizar la operación de inversión o desinversión, el Fiduciario deberá contar con al menos una tasación independiente, verificando y haciendo constar que la misma se realiza en condiciones razonablemente adecuadas a las condiciones normales y habituales del mercado. En ningún caso la operación podrá realizarse a valores superiores a la de la tasación independiente. Una vez aprobada la operación, el Fiduciario publicará un hecho relevante en la AIF informando el Proyecto en el cual se invertirá o desinvertirá, el precio de adquisición o enajenación y/o método de valuación, y los mecanismos tendientes a mitigar los riesgos derivados de dicha situación, y toda información relevante relacionada con el Proyecto.

Riesgos derivados de la integración en especie de los Proyectos Preseleccionados.

Los CPA y los CPC podrán ser integrados en especie mediante la cesión de participaciones en los Proyectos Preseleccionados, a la Relación de Canje, la cual se determinará sobre la base de la valuación en Dólares Estadounidenses de cada Proyecto Preseleccionado realizada por un asesor independiente. Dicha valuación se basa en supuestos, proyecciones y metodologías que podrían no reflejar el valor de mercado o de realización de dichas participaciones, y no puede asegurarse que el valor asignado a los Proyectos Preseleccionados coincida con el que se obtenga al momento de su eventual desinversión. Dado que todos los Certificados de Participación otorgan los mismos derechos económicos en relación con el monto efectivamente integrado, independientemente de su Clase o

forma de integración, una sobrevaluación de las participaciones integradas en especie podría afectar en términos relativos a los Beneficiarios que integren en Pesos.

Asimismo, se hace saber a los inversores que el Administrador Inmobiliario reviste el carácter de fiduciante inicial de la totalidad de los Proyectos Preseleccionados, que las Ofertas de Suscripción a ser integradas en especie gozarán de prioridad en la adjudicación y que la inversión en los Proyectos Preseleccionados no requiere la aprobación previa del Comité de Administración.

Ausencia de asesores legales independientes distintos de los asesores legales de la transacción.

Los Colocadores no han contratado asesores legales independientes para la revisión del Prospecto y demás documentos de la oferta, ni para la determinación y negociación de los términos y condiciones de los Valores Fiduciarios, ni para el resto de los aspectos legales y regulatorios vinculados con la oferta pública de los valores negociables fiduciarios objeto de la oferta. Cada inversor deberá realizar su propia evaluación de la inversión y consultar con sus propios asesores legales, impositivos, contables, financieros y demás asesores profesionales que considere necesarios antes de adoptar una decisión de inversión.

III. **RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES**

El siguiente resumen se encuentra condicionado en su totalidad por la información contenida en otra parte del Prospecto. Los términos en mayúscula utilizados en el siguiente resumen que no estén definidos de otro modo tendrán el significado que se les asigna en el Contrato de Fideicomiso. Para un análisis de ciertos factores de riesgo que deben ser tenidos en cuenta con relación a la inversión en los Valores Fiduciarios, véase Consideraciones de riesgo para la inversión del Prospecto.

Denominación del Fideicomiso Financiero Individual Inmobiliario	Fideicomiso Financiero Individual Inmobiliario "INVITA" bajo el Régimen de Oferta Pública con Autorización Automática por su Mediano Impacto Ampliado.
Monto Máximo de Emisión	Hasta un V/N US$140.000.000 (ciento cuarenta millones de Dólares Estadounidenses) en Argentina, siempre que dicho monto no resulte mayor a UVA100.000.000 (cien millones de Unidades de Valor Adquisitivo) al momento de la emisión (el "**Monto Máximo de Emisión**"). En caso de que luego del Período de Colocación exista un remanente pendiente de colocación, el Fiduciario podrá, dentro del plazo de vigencia y con la aprobación del Comité de Administración, emitir tramos sucesivos siempre y cuando no supere el Monto Máximo de Emisión. A los fines de la determinación del precio de suscripción de los nuevos CPs, el Fiduciario deberá contar con la opinión de 1 (un) evaluador independiente que será presentada a la CNV conjuntamente con la información requerida en las Normas de la CNV y puesta a difusión en la AIF y en los sistemas habituales de difusión de los mercados donde se negocien las CPs. El Fiduciario podrá, con asesoramiento de los Agentes Colocadores, declarar desierta la licitación respecto a los Valores Fiduciarios. Esta situación no otorgará a los inversores oferentes derecho a compensación ni indemnización alguna.
Fiduciario Financiero	Allaria Fiduciaria S.A.
Administrador Inmobiliario	Esquina 3 S.A.
Fiduciantes, Beneficiarios y Fideicomisarios	Serán los titulares y a cuyos nombres se registren los Certificados de Participación, de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable.
Emisor	Allaria Fiduciaria S.A.
Organizador	Allaria S.A.
Agentes Colocadores	Allaria S.A. y Cocos Capital S.A.
Agentes Intervinientes	Significa todo agente de liquidación y compensación y agente de negociación que ingrese una oferta o manifestación de interés en un proceso de colocación primaria, ya sea actuando para terceros o para su cartera propia. Los agentes que soliciten el alta o habilitación para ingresar ofertas en las ruedas de los sistemas

	informáticos de negociación habilitados por los mercados, aún sin haber sido formalmente designados como agentes colocadores por el Fiduciario, quedan comprendidos en esta definición (los "**Agentes Intervinientes**").
Underwriting	Allaria S.A. y Sancor Cooperativa de Seguros Limitada. Sin perjuicio del procedimiento general de colocación por oferta pública mediante los mejores esfuerzos a cargo de los Agentes Colocadores previsto en el presente Prospecto, se deja expresamente establecido que cada uno de los Underwriters han asumido el compromiso incondicional de suscripción e integración bajo la modalidad de *underwriting* de hasta V/N US$35.000.000 (treinta y cinco millones de Dólares Estadounidenses) del Monto Máximo de Emisión correspondiente a los CPA, CPC y CPD (el "**Underwriting**"), en las condiciones previstas en el presente y sus acuerdos complementarios.
Control y Revisión	La función de control y revisión de los Bienes Fideicomitidos y el flujo de fondos que generan será ejercida por el Fiduciario.
Asesores Legales	TCA Tanoira Cassagne.
Asesores Impositivos	Edelstein, Mariscal, Torassa & Asociados.
Auditores Contables	Deloitte & Co. S.A.
Agente de Liquidación	Allaria S.A.
Relaciones económicas y jurídicas entre el Fiduciario y el Administrador Inmobiliario	El Fiduciario y el Administrador Inmobiliario no son sociedades controladas, controlantes ni vinculadas entre sí en los términos de la Ley General de Sociedades N° 19.550, ni poseen participación directa o indirecta suficiente para formar la voluntad social en las reuniones de socios o asambleas de la otra. Ambas sociedades son independientes entre sí, no compartiendo directores ni accionistas directos en común, enmarcándose sus relaciones jurídicas y económicas dentro de los límites establecidos por la normativa vigente. No obstante lo anterior, ciertas personas humanas mantienen participaciones accionarias indirectas de carácter no significativo, existiendo entre ellas determinadas vinculaciones de carácter económico y empresario, sin que ello implique control, influencia dominante o capacidad para formar la voluntad social de una respecto de la otra. Lo expuesto resulta igualmente aplicable respecto del Fiduciario y el fiduciario de los Proyectos Preseleccionados.
Objeto del Fideicomiso	El Fideicomiso tiene por objeto viabilizar la participación de inversores (los Beneficiarios) en la inversión en proyectos hoteleros y/o de alojamiento turístico ubicados en Argentina, a través de la adquisición de participaciones, derechos o instrumentos emitidos por vehículos o estructuras jurídicas, de conformidad con el PDGI. El Fiduciario administrará y aplicará los fondos de acuerdo con

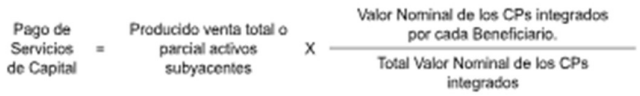
	los términos y condiciones establecidos en el Contrato, en el PDGI y las instrucciones impartidas por el Comité de Administración con la asistencia del Administrador Inmobiliario, facilitando la ejecución del Proyecto "INVITA". La implementación operativa y técnica del PDGI estará a cargo del Administrador Inmobiliario, quien actuará junto con y bajo instrucciones del Comité de Administración, conforme a su experiencia y conocimientos especializados.
Certificados de Participación ("CPs")	Significan los CPA, CPB, CPC y CPD que representan el valor nominal equivalente al 100% de los Bienes Fideicomitidos, a ser emitidos por el Fiduciario con oferta pública de conformidad con el CCyCN y sujetos a los términos y condiciones definidos en la cláusula V.1 del Contrato de Fideicomiso. En ningún caso, la sumatoria de los valores nominales de CPA, CPB, CPC y CPD emitidos podrá exceder el Monto Máximo de Emisión. Los Certificados de Participación tendrán derecho al cobro según corresponda de: (a) Pago de Servicio de Utilidades; (b) Pago de Servicio de Capital (en conjunto, "**Pago de Servicios**"). Todos los CPs tendrán los mismos derechos económicos en relación con el monto efectivamente integrado, independientemente de su Clase y/o forma o fecha de integración. La moneda de denominación de los CPs será Dólares Estadounidenses. La moneda de suscripción de los CPs será Dólares Estadounidenses y su integración será en: (i) el equivalente en Pesos al tipo de cambio "billete" de referencia publicado por el Banco de la Nación Argentina para la venta al Día Hábil anterior de la Fecha de Emisión y Liquidación, o al Día Hábil anterior de cada Fecha de Integración Diferida, según corresponda, en el caso de los CPD ("**Tipo de Cambio de Integración**"); o (ii) en especie. La moneda de Pago de Servicios de los CPs será en Pesos. En el caso que el Fideicomiso contara con fondos suficientes en Dólares Estadounidenses, o no exista norma que prohíba o restrinja realizar – o recibir, para los Beneficiarios – pagos en Dólares Estadounidenses, el Fiduciario podrá realizar Pagos de Servicios en todo o en parte en Dólares Estadounidenses.
Certificados de Participación Clase A ("CPA")	Significan los Certificados de Participación Clase A por un valor nominal de hasta US$2.000.000 (dos millones de Dólares Estadounidenses). Los CPA serán suscriptos e integrados en su totalidad en la Fecha de Emisión y Liquidación: (A) en Pesos, o (B) en especie mediante cesión de participaciones en los Proyectos Preseleccionados a la Relación de Canje de los CPA.

	Los Certificados de Participación Clase A estarán destinados exclusivamente a Inversores Calificados. Se hace saber al público inversor que el Emisor otorgará preferencia a las Ofertas de Suscripción presentadas por inversores interesados que deseen integrar en especie. Los titulares de CPA tendrán 1 (un) voto por cada US$1 (un Dólar Estadounidense) del valor nominal de Certificado de Participación Clase A.
Certificados de Participación Clase B ("CPB")	Significan los Certificados de Participación Clase B por un valor nominal de hasta US$10.000.000 (diez millones de Dólares Estadounidenses). Los CPB serán suscriptos e integrados en su totalidad en la Fecha de Emisión y Liquidación en Pesos. Los inversores en CPB deberán al momento de la presentación de su Oferta de Suscripción, manifestar en carácter de declaración jurada que el monto suscripto de los CPB no resulta mayor al 5% (cinco por ciento) del patrimonio del inversor. Los titulares de CPB tendrán 1 (un) voto por cada US$1 (un Dólar Estadounidense) del valor nominal de Certificado de Participación Clase B.
Certificados de Participación Clase C ("CPC")	Significan los Certificados de Participación Clase C por un valor nominal de hasta US$128.000.000 (ciento veintiocho millones de Dólares Estadounidenses). Los CPC serán suscriptos e integrados en su totalidad en la Fecha de Emisión y Liquidación: (A) en Pesos, o (B) en especie mediante cesión de participaciones en los Proyectos Preseleccionados a la Relación de Canje de los CPC. Los Certificados de Participación Clase C estarán destinados exclusivamente a Inversores Calificados. Se hace saber al público inversor que el Emisor otorgará preferencia a las Ofertas de Suscripción presentadas por inversores interesados que deseen integrar en especie. Los titulares de CPC tendrán 1 (un) voto por cada US$1 (un Dólar Estadounidense) del valor nominal de Certificado de Participación Clase C.
Certificados de Participación Clase D ("CPD")	Significan los Certificados de Participación Clase D por un valor nominal de hasta US$128.000.000 (ciento veintiocho millones de Dólares Estadounidenses). Los CPD serán suscriptos en su totalidad en la fecha de Emisión y Liquidación y serán integrados en Pesos en la Fecha de Emisión y Liquidación o en cada Fecha de Integración Diferida, según corresponda.

	La integración será parcialmente diferida, se encontrará sujeta al PDGI y será realizada bajo el siguiente cronograma: (i) 15% (quince por ciento) del monto suscripto en la Fecha de Emisión y Liquidación; y (ii) 85% (ochenta y cinco por ciento) del monto suscripto, en una o más fechas posteriores a la Fecha de Emisión y Liquidación, de acuerdo a las necesidades financieras, conforme lo determine el Fiduciario a instancias del Administrador Inmobiliario y el Comité de Administración (cada fecha, una "**Fecha de Integración Diferida**"). El plazo para la integración del total del monto suscripto no podrá exceder 5 (cinco) años desde la Fecha de Emisión y Liquidación. Los CPD estarán destinados exclusivamente a Inversores Calificados. Los titulares de CPD tendrán un (1) voto por cada US$1 (un Dólar Estadounidense) del valor nominal del Certificado de Participación Clase D, en proporción al porcentaje de integración alcanzado.
Bienes Fideicomitidos	Constituirán los bienes fideicomitidos ("**Bienes Fideicomitidos**"): (a) Las sumas de dinero provenientes de la integración de los Certificados de Participación, neto de los Gastos de Estructuración; (b) Las participaciones en los Proyectos Preseleccionados, provenientes de los Certificados de Participación integrados en especie; (c) Las participaciones en los Proyectos provenientes de la inversión del Fideicomiso en Proyectos de acuerdo con lo establecido en el PDGI; (d) Las sumas de dinero provenientes de acuerdos de financiamiento que eventualmente suscriba el Fideicomiso; (e) Los derechos emergentes de las participaciones en razón del apartado (b) y (c); (f) Los bienes y derechos que ingresen en reemplazo de los anteriores; (g) Los saldos a la vista disponibles en las Cuentas Fiduciarias y las Inversiones Transitorias Permitidas realizadas con los fondos obtenidos por lo conceptos incluidos en los apartados (a) a (f); (h) Todas las previsiones con afectación específica realizada por el Fiduciario en cumplimiento del Contrato de Fideicomiso (por ejemplo y sin limitando: el Fondo de Gastos y el Fondo de Reserva del Fideicomiso); y (i) en la medida que no se encontrare expresamente previsto en cualquiera de los puntos (a) a (h) precedentes, cualquier otro derecho, título o interés emergente de, y/o relacionados y/o vinculados de cualquier manera con, cualquiera de los activos mencionados en los párrafos precedentes (incluyendo, sin limitación, los fondos netos de costos, gastos y honorarios, provenientes de cualquier clase de acción judicial tendiente al cobro de sumas de dinero no pagadas voluntariamente por cualquier persona obligada a realizar pagos al Fideicomiso). La propiedad fiduciaria sobre los Bienes Fideicomitidos se

	extenderá a los activos que sustituyan a los originalmente recibidos, conforme lo dispuesto en el Contrato, y a todos los fondos recibidos en concepto de pago derivados de la administración y/o disposición de los Bienes Fideicomitidos. A tales efectos, el Fideicomiso Financiero podrá invertir, entre otros, en: (i) la participación en vehículos o estructuras jurídicas titulares de activos hoteleros y/o de alojamiento turístico, incluyendo fideicomisos de administración privados, la adquisición de participaciones sociales, acciones y/u otros derechos fiduciarios, a través de los cuales se instrumenten los Proyectos; (ii) la realización de aportes de capital, financiamiento y/o cualquier otra modalidad de inversión directa o indirecta en los Proyectos; (iii) en cuentas bancarias o bursátiles en Pesos, cuentas bancarias o bursátiles en moneda extranjera, en depósitos a plazo, en *money market funds*, fondos de renta fija a corto plazo, en fondos comunes de inversión, cauciones bursátiles, o en cualquier otra inversión del país o del exterior que cumpla con la calificación crediticia de grado de inversión local (las "**Inversiones Transitorias Permitidas**"). En el caso que el Fiduciario haya invertido los fondos conforme al presente, el Fiduciario no será responsable frente a los Beneficiarios por el resultado de la inversión de fondos líquidos disponibles, salvo culpa grave o dolo de su parte, o de sus dependientes, de acuerdo con lo normado en el artículo 1.676 del CCyCN, calificada como tal por una sentencia firme y con carácter de cosa juzgada dictada por un tribunal competente. En todos los casos, los plazos de vencimiento y/o la liquidez, y la moneda de las Inversiones Transitorias Permitidas deberán guardar relación con el objeto del Fideicomiso. Las Inversiones Transitorias Permitidas estarán sujetas al cumplimiento de las condiciones y aprobaciones previstas en el Contrato y en la normativa aplicable. El Patrimonio Fideicomitido constituirá la única fuente de pago de los Certificados de Participación y cualquier otro instrumento de financiamiento comercial.
Fondo de Gastos	Del producido de la colocación, se procederá a integrar la suma equivalente a US$4.000.000 (cuatro millones de Dólares Estadounidenses) con imputación a un fondo de gastos (el "**Fondo de Gastos**"), el cual se destinará a cancelar los Gastos Deducibles, previstos para el Fideicomiso. Luego de los primeros 3 (tres) meses desde la Fecha de Emisión y Liquidación, el Fondo de Gastos podrá ser reducido proporcionalmente a los gastos mensuales del Fideicomiso. El importe del Fondo de Gastos podrá ser incrementado por el Fiduciario, por sí o por asesoramiento de sus Agentes, ante incremento de los importes correspondientes a los Gastos Deducibles o la necesidad de atender mayores Gastos Deducibles o constituir previsiones. En cualquier momento en que el Fondo de Gastos se reduzca

	hasta representar un importe menor al monto indicado, el Fiduciario detraerá de los fondos líquidos disponibles en la/s Cuenta/s Fiduciaria/s el importe necesario para restablecer el Fondo de Gastos en dicho límite, salvo que el Fiduciario estimare fundadamente que las sumas acumuladas en el Fondo de Gastos son suficientes para el pago de los Gastos Deducibles que se devenguen hasta la extinción del Fideicomiso. El remanente del Fondo de Gastos será distribuido entre los Beneficiarios y/o el Fideicomisario al momento de la liquidación del Fideicomiso. En caso de que el Fiduciario no cuente con suficientes fondos en el Fondo de Gastos para hacer frente a los Gastos Deducibles, y los fondos líquidos disponibles en la/s Cuenta/s Fiduciaria/s no sean suficientes, podrá solicitar a los tenedores de los Certificados de Participación Clase A los fondos necesarios de acuerdo a las necesidades monetarias generadas por los Gastos Deducibles no cubiertas. Los fondos aportados por los tenedores de los CPA por este concepto serán registrados por el Fiduciario como un préstamo operativo y serán devueltos de acuerdo al orden de prelación de pagos previsto en el Contrato de Fideicomiso.
Relación de Canje de los Proyectos Preseleccionados	A los fines de establecer la cantidad de CPs que corresponda recibir a cada inversor que realice la integración en especie mediante la cesión de su participación en los Proyectos Preseleccionados, se determinará el valor económico de dicha participación, multiplicando el porcentaje de participación del inversor en el Proyecto Preseleccionado por la valuación en Dólares Estadounidenses del Proyecto Preseleccionado, la cual será realizada por un asesor independiente. La información relativa a la instrumentación del canje será oportunamente publicada mediante un Hecho Relevante en la Página Web de la CNV y en la página web de los mercados en los cuales se listarán y/o negociarán los Valores Fiduciarios. Por cada US$1 (un Dólar Estadounidense) de valor económico de la participación en los Proyectos Preseleccionados que sus tenedores apliquen para la integración en especie de CPA o CPC, recibirán, en caso de que su oferta haya sido adjudicada, la cantidad de US$1 (un Dólar Estadounidense) en los Certificados de Participación correspondientes (la "**Relación de Canje**"). La valuación de cada Proyecto Preseleccionado fue realizada por un asesor independiente, teniendo en cuenta el estado de avance del Proyecto, los activos que lo integran, las obligaciones y pasivos asociados, y las perspectivas de desarrollo y explotación, a fin de determinar su valor económico y, sobre esa base, el valor de las participaciones aportadas en especie.
Pago de Servicios de Capital	Significa la amortización parcial o total del valor nominal de los Certificados de Participación, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. El Pago de Servicios de Capital será abonado con la venta total o

	parcial de los activos subyacentes de los Proyectos, que podrá producirse por una decisión de desinversión aprobada por el Comité de Administración, a propuesta del Administrador Inmobiliario, o bien al momento de la liquidación del Fideicomiso. El Pago de Servicios de Capital se distribuirá a prorrata entre los Beneficiarios, en proporción a los aportes efectivamente integrados. El monto abonado en concepto de Pago de Servicios de Capital será distribuido a prorrata para cada Clase, por hasta la suma equivalente a las integraciones de capital realizadas por los tenedores de Certificados de Participación hasta alcanzar un valor residual de US$100 (cien Dólares Estadounidenses) por Clase. A los efectos de determinar el monto a cancelar en cada Pago de Servicios de Capital se utilizará el tipo de cambio de referencia "billete" publicado para la venta por el Banco de la Nación Argentina al día anterior al Aviso de Pago de Servicios ("**Tipo de Cambio de Pago**"). Luego, los excedentes generados por la enajenación del activo subyacente serán distribuidos entre los tenedores de CPs en concepto de Pago de Servicios de Utilidades. El saldo remanente de US$100 (cien Dólares Estadounidenses) será cancelado en la fecha de liquidación del Fideicomiso. El Pago de Servicio de Capital será el resultante de aplicar al producido de la venta total o parcial del activo subyacente el coeficiente obtenido del cociente entre el valor nominal de los Certificados de Participación efectivamente integrados por cada Beneficiario y el valor nominal total de los Certificados de Participación efectivamente integrados. 
Pago de Servicios de Utilidades	Significa el rendimiento de los Certificados de Participación, el cual será determinado al 30 de junio de cada año, y pagadero dentro de los 15 (quince) días de percibidos los fondos provenientes de los Proyectos. Los pagos se determinarán únicamente cuando el resultado de la Renta sea positivo de acuerdo con el orden de prelación de pagos previsto y siempre que el monto de la Renta acumulado sea superior a US$500.000 (quinientos mil Dólares Estadounidenses). Caso contrario, acrecentará el siguiente Servicio de Utilidades. El Pago de Servicios de Utilidades se distribuirá a prorrata entre los Beneficiarios, en proporción a los aportes efectivamente integrados. El Pago de Servicios de Utilidades será el resultante de aplicar a

	la Renta, en caso de ser positiva, el coeficiente obtenido del cociente entre el valor nominal de los Certificados de Participación efectivamente integrados por cada Beneficiario y el valor nominal total de los Certificados de Participación efectivamente integrados. $$\text{Pago de Servicios de Utilidades} = \text{Renta X} \frac{\text{Valor Nominal de los CPs integrados por cada Beneficiario.}}{\text{Total Valor Nominal de los CPs integrados}}$$ En el caso en que la Renta del Fideicomiso para un Ejercicio sea positiva, el Fiduciario pagará los Servicios de Utilidades, independientemente de los requerimientos de integración de los saldos suscriptos de los Certificados de Participación Clase D, o la reapertura del Período de Colocación, necesarios para cumplir con el PDGI.
Forma en que estarán representados los Certificados de Participación	Los Certificados de Participación estarán representados por certificados globales permanentes, a ser depositados en Caja de Valores S.A. Los Beneficiarios renuncian al derecho a exigir la entrega de láminas individuales.
Denominación Mínima, Precio de Suscripción, Monto Mínimo de Suscripción, Monto Máximo de Suscripción y Unidad Mínima de Negociación	La Denominación Mínima de los CPs será de US$1 (un Dólar Estadounidense). El Precio de Suscripción de cada CP será US$1 (un Dólar Estadounidense). El Monto Mínimo de Suscripción de los CPs será: (i) para los CPA, US$500.000 (quinientos mil Dólares Estadounidenses), y múltiplos de US$500.000 (quinientos mil Dólares Estadounidenses) por encima de dicho monto; (ii) para los CPB, US$1.000 (mil Dólares Estadounidenses), y múltiplos de US$1 (un Dólar Estadounidense) por encima de dicho monto; (iii) para los CPC, US$10.000 (diez mil Dólares Estadounidenses), y múltiplos de US$1 (un Dólar Estadounidense) por encima de dicho monto; y (iv) para los CPD, US$500.000 (quinientos mil Dólares Estadounidenses), y múltiplos de US$500.000 (quinientos mil Dólares Estadounidenses) por encima de dicho monto. El Monto Máximo de Suscripción de los CPs será: (i) para los CPA, US$1.000.000 (un millón de Dólares Estadounidenses); (ii) para los CPB, US$10.000 (diez mil Dólares Estadounidenses) siempre que dicho monto no supere el 5% del patrimonio del inversor; (iii) para los CPC, hasta el Monto Máximo de Emisión para dicha Clase; y (iv) para los CPD, hasta el Monto Máximo de Emisión para dicha Clase. La Unidad Mínima de Negociación de los CPs será:

	(i) para los CPA, US$500.000 (quinientos mil Dólares Estadounidenses), y múltiplos de US$500.000 (quinientos mil Dólares Estadounidenses) por encima de dicho monto; (ii) para los CPB, US$1 (un Dólar Estadounidense), y múltiplos de US$1 (un Dólar Estadounidense) por encima de dicho monto; (iii) para los CPC, US$1 (un Dólar Estadounidense), y múltiplos de US$1 (un Dólar Estadounidense) por encima de dicho monto; y (iv) para los CPD, US$500.000 (quinientos mil Dólares Estadounidenses) durante el período de integración, y múltiplos de US$500.000 (quinientos mil Dólares Estadounidenses) por encima de dicho monto; y de US$1 (un Dólar Estadounidense), y múltiplos de US$1 (un Dólar Estadounidense) por encima de dicho monto, cuando estén integrados en su totalidad.
Fecha de Emisión y Liquidación	Significa la fecha en la cual se integrará, en el caso de los CPA, CPB y CPC el total, y para el caso de los CPD parcialmente, el precio de los Certificados de Participación colocados por oferta pública. En dicha fecha se liquidará el precio y se emitirán los Certificados de Participación. La misma será determinada por el Fiduciario y tendrá lugar dentro del tercer Día Hábil posterior al cierre del Período de Colocación conforme se informará oportunamente en el Aviso de Suscripción. Para el caso de los CPs integrados en especie, la cesiones de las participaciones en los Proyectos Preseleccionados deberá perfeccionarse dentro del plazo de 60 (sesenta) días contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación, prorrogable por un periodo igual. Durante dicho periodo los CPs emitidos quedarán temporalmente acreditados en una cuenta provisoria de titularidad del Fiduciario y serán transferidos al inversor adjudicatario una vez perfeccionada la cesión de las participaciones correspondientes.
Fecha de Vencimiento del Fideicomiso y de los Certificados de Participación	El plazo de duración de Fideicomiso se extenderá durante un período inicial de 10 (diez) años contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación, bajo el cual el Fideicomiso invertirá y/o desinvertirá en los Proyectos, de conformidad al PDGI y el Objeto del Fideicomiso (el "**Período de Inversión**"). A propuesta del Administrador Inmobiliario y con la aprobación del Comité de Administración se podrá establecer una prórroga de 2 (dos) años al Período de Inversión. Finalizado el Período de Inversión, el Fideicomiso iniciará automáticamente su proceso de liquidación, el que deberá completarse en un plazo de hasta 3 (tres) años, prorrogable por 3 (tres) años adicionales mediante resolución de la Asamblea de Beneficiarios convocada con al menos 6 (seis) meses de anterioridad al cumplimiento de dicho plazo y adoptada de conformidad con las mayorías previstas en el Contrato, cuando ello resulte necesario para maximizar el valor de realización de los Bienes Fideicomitido o cuando no hubiera sido posible su liquidación en el plazo inicialmente establecido (el "**Período de**

	Desinversión"). Durante el Período de Desinversión, el Fiduciario deberá realizar los activos que integren el Patrimonio Fideicomitido, cancelar los pasivos del Fideicomiso y distribuir el remanente, si lo hubiere, entre los Beneficiarios conforme al orden de prelación previsto en el Contrato. El Fiduciario podrá, al momento de la liquidación del Fideicomiso, distribuir a los Beneficiarios participaciones en los Proyectos en caso de que así sea resuelto por la Asamblea de Beneficiarios. El plazo de duración del Fideicomiso será de 18 (dieciocho) años contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación, considerando el Periodo de Inversión y el Periodo de Desinversión y sus respectivas prórrogas. El plazo de duración del Fideicomiso no podrá exceder el plazo dispuesto en el artículo 1668 del CCyCN.
Fecha de Cierre del Ejercicio Económico del Fideicomiso	Será el 30 de junio de cada año (el "**Ejercicio**").
Ámbito de Negociación	Los Valores Fiduciarios podrán listarse en Bolsas y Mercados Argentinos S.A. ("**BYMA**"), y negociarse en A3 Mercados, y/o en cualquier otro mercado autorizado por la CNV.
Destino de los fondos provenientes de la colocación	Una vez deducidos los importes correspondientes a los Gastos de Estructuración y realizada la cancelación de cualquier importe que corresponda abonar de conformidad con los términos del Contrato, el Agente de Liquidación transferirá a la/s Cuenta/s Fiduciaria/s el producido de la colocación de los Certificados de Participación, a los fines de la implementación inmediata del PDGI. En todos los casos, la liberación de fondos se realizará conforme los procedimientos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y previa verificación de los requisitos aplicables.
Calificación de Riesgo	Los Valores Fiduciarios podrán contar con una calificación de riesgo, la cual en caso de otorgarse, será publicada a través de un aviso complementario al presente Prospecto en la Página Web de la CNV y en los sistemas de información de los mercados en los que se solicite el listado y/o negociación de los Valores Fiduciarios.
Datos de las resoluciones sociales del Fiduciario y del Administrador Inmobiliario vinculadas a la emisión	La constitución del Fideicomiso Financiero y la emisión de Valores Fiduciarios bajo el mismo han sido aprobadas por el Fiduciario en su reunión de Directorio Nº 187 de fecha 30 de septiembre de 2026. La constitución del Fideicomiso Financiero y la emisión de Valores Fiduciarios bajo el mismo han sido aprobadas por el Administrador Inmobiliario en su reunión de Directorio Nº 94 de fecha 4 de octubre de 2026.
Plan de Desarrollo y Gestión Inmobiliaria	Significa el Plan de Desarrollo y Gestión Inmobiliaria ("**PDGI**") indicado en el Anexo I del Contrato y en la sección "Descripción del Haber del Fideicomiso" "Descripción del Plan de Desarrollo

	y Gestión Inmobiliaria" del presente Prospecto.
Ley Aplicable y Jurisdicción	El presente Fideicomiso Financiero se regirá e interpretará de acuerdo con las leyes de la Argentina. Toda controversia que se suscite entre el Fiduciario y/o el Administrador Inmobiliario y/o Beneficiarios y/o el Organizador con relación al Contrato – incluyendo su existencia, validez, calificación, interpretación, alcance, cumplimiento o resolución –, se resolverá definitivamente por el Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires de acuerdo con la reglamentación vigente para el arbitraje de derecho, sin perjuicio de los dispuesto por el art. 760 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Sin perjuicio de ello, en atención a lo dispuesto por el art. 46 de la ley 26.831, los Beneficiarios podrán optar por acudir a los tribunales judiciales competentes. Cualquier decisión o laudo del Tribunal Arbitral será definitivo y vinculante para las Partes sujetas a tal procedimiento arbitral. Por el Contrato, las Partes renuncian hasta el límite permitido por la ley a cualquier derecho a apelar o a solicitar la reconsideración del laudo por cualquier tribunal judicial. Las Partes acuerdan que el laudo arbitral puede ser ejecutado contra las Partes del procedimiento arbitral o sus activos en cualquier lugar en que pudieren encontrarse, y que el laudo arbitral puede ser ejecutado en cualquier tribunal con jurisdicción sobre el mismo.
Identificación de la normativa sobre encubrimiento y lavado de activos de origen delictivo aplicable a los fideicomisos financieros	Los inversores deben tener en cuenta las disposiciones contenidas en: (a) el artículo 303 del Código Penal relativo al delito de Lavado de Activos, (b) el artículo 306 del mismo Código, relativo al delito de Financiamiento del Terrorismo, (c) la Ley N° 25.246 y sus modificatorias, (d) las resoluciones de la Unidad de Información Financiera. Asimismo, los inversores asumirán la obligación de aportar la información y documentación que se les requiera respecto del origen de los fondos y su legitimidad. Toda esta normativa puede ser consultada en www.argentina.gob.ar/uif. Asimismo, se da cumplimiento a las disposiciones del Título XI de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), que pueden ser consultadas en https://www.argentina.gob.ar/cnv.

IV. DESCRIPCIÓN DEL FIDUCIARIO

Sin perjuicio de los dispuesto en los artículos 119 y 120 de la Ley de Mercado de Capitales, la información relativa al Fiduciario contenida a continuación en esta sección ha sido provista por Allaria Fiduciaria S.A. e incluida o mencionada en esta sección de conformidad con lo expuesto por Allaria Fiduciaria S.A.

El Fiduciario se denomina Allaria Fiduciaria S.A., continuadora de Allaria Ledesma Fiduciaria S.A., cuyo cambio de denominación social fue inscripto en la Inspección General de Justicia, bajo el n° 10165, del Libro 113, Tomo - de Sociedades por Acciones, con fecha 22 de junio de 2023. Su CUIT es 30-71597205-7. Tiene su sede social inscripta en 25 de Mayo 359, piso 11°, Ciudad de Buenos Aires, teléfono +54 (11) 5555 6000, página web https://allariafiduciaria.com.ar/#inicio y dirección de correo electrónico info@allariafiduciaria.com.ar.

El Fiduciario ha sido inscripto en la Inspección General de Justicia con fecha 14 de febrero de 2018, bajo el número 2777, Libro 88, Tomo – de Sociedades por Acciones. Asimismo, también se encuentra inscripto en el Registro de Fiduciarios Financieros de la CNV bajo el n° 71.

Autoridades del Fiduciario:

La nómina de autoridades del Fiduciario podrá ser consultada por los interesados en la Página Web de la CNV (https://www.argentina.gob.ar/cnv:, bajo la siguiente ruta de acceso: Registros Públicos / Agentes de Producto de inversión Colectiva / Allaria Fiduciaria S.A. / Buscar / Ver más / Información societaria / Nóminas / Nóminas de los Órganos sociales y de gerentes / Ver).

Reseña Histórica del Fiduciario:

Allaria Fiduciaria S.A. nace en el año 2018 por iniciativa de Allaria S.A. –antes Allaria Ledesma & Cía. S.A. – ("**Allaria**"), agente líder en el mercado de capitales argentino, y Allaria Fondos Administrados S.G.F.C.I.S.A., principal administrador de fondos comunes de inversión, con el objeto de ampliar y complementar la oferta de servicios y acompañar el desarrollo de negocios de la economía real.

Allaria Fiduciaria S.A. se suma así al ecosistema Allaria para la prestación de servicios fiduciarios, especializada en la estructuración y administración de negocios fiduciarios, teniendo como actividad principal, la actuación como fiduciario de fideicomisos de garantía, inmobiliarios, de administración y fideicomisos financieros -con y sin oferta pública-.

Actualmente cuenta con un equipo multidisciplinario, altamente capacitado y con amplia experiencia en negocios fiduciarios, que busca brindar a sus clientes un servicio de excelencia y acorde a sus necesidades particulares.

Allaria Fiduciaria S.A., en conjunto con sus fundadores y empresas relacionadas, busca continuar contribuyendo al desarrollo del mercado de capitales en Argentina, posicionándose como participante referente en los productos de inversión colectiva

Negocios Fiduciarios:

Allaria Fiduciaria S.A. se especializa en negocios fiduciarios, tiene como actividad principal y exclusiva la actuación como fiduciario y cuenta con una organización administrativa propia y adecuada para prestar el servicio ofrecido en forma personalizada. La sociedad cuenta con personal calificado y especializado en el área de fideicomisos.

El Fiduciario participa en el desarrollo de instrumentos tales como fideicomisos de garantía, fideicomisos de administración, fideicomisos inmobiliarios, fideicomisos financieros (con y sin oferta pública) y *escrows*, con una cartera a la fecha de trece fideicomisos entre públicos y privados por un total de US$200.000.000 (doscientos millones de Dólares Estadounidenses) de patrimonio bajo

administración.

Durante 2025, Allaria Fiduciaria S.A. ha emitido el Fideicomiso Financiero Inmobiliario Landtoken I, bajo el Programa Global de Fideicomisos Financieros Landtoken por un monto total de US$4.777.500 (cuatro millones setecientos setenta y siete mil quinientos Dólares Estadounidenses). Se trata del primer fideicomiso financiero con oferta pública, de activos de la economía real, tokenizado, con distribución dual a través del mercado tradicional y los proveedores de servicios de activos digitales.

Política Ambiental:

La naturaleza del negocio no posee un impacto directo alguno sobre el medio ambiente. Sin perjuicio de ello, el Fiduciario 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.

Información Contable del Fiduciario:

La información contable del Fiduciario podrá ser consultada por los interesados en la Página Web de la CNV (https://www.argentina.gob.ar/cnv:, bajo la siguiente ruta de acceso: Registros Públicos / Agentes de Producto de inversión Colectiva / Allaria Fiduciaria S.A. / Buscar / Ver más / Información financiera / Estados contables / Ver).

V. DECLARACIONES JURADAS DE LAS PARTES

Declaración Jurada del Fiduciario

El Fiduciario declara a la fecha del Prospecto, con carácter de declaración jurada, que:

1. Ha verificado que el Administrador Inmobiliario es una empresa con experiencia en el sector inmobiliario y de hospitalidad en Argentina, cuenta con capacidad de gestión y organización propia y adecuada para prestar el respectivo servicio, y que – según se indica a continuación - no existen hechos relevantes que puedan afectar el normal cumplimiento de las funciones delegadas;
2. Ha recibido y aceptado la documentación relativa a la aceptación de la participación del Administrador Inmobiliario, en la cual ha verificado que cumple las formalidades exigidas por la ley y se encuentran disponibles en sus oficinas;
3. Ha tomado conocimiento de la situación económico-financiera del Administrador Inmobiliario y de los resultados de sus estados contables;
4. No existen hechos relevantes que afecten y/o pudieran afectar la constitución del Fideicomiso, la integridad de la estructura fiduciaria y el normal desarrollo de sus funciones;
5. Su situación económica, financiera y patrimonial le permite cumplir las funciones por él asumidas bajo el Contrato de Fideicomiso; y
6. El Fiduciario y el Administrador Inmobiliario no son sociedades controladas, controlantes ni vinculadas entre sí en los términos de la Ley General de Sociedades N° 19.550, ni poseen participación directa o indirecta suficiente para formar la voluntad social en las reuniones de socios o asambleas de la otra. Ambas sociedades son independientes entre sí, no compartiendo directores ni accionistas directos en común, enmarcándose sus relaciones jurídicas y económicas dentro de los límites establecidos por la normativa vigente. No obstante lo anterior, ciertas personas humanas mantienen participaciones accionarias indirectas de carácter no significativo, existiendo entre ellas determinadas vinculaciones de carácter económico y empresario, sin que ello implique control, influencia dominante o capacidad para formar la voluntad social de una respecto de la otra. Lo expuesto resulta igualmente aplicable respecto del Fiduciario y el fiduciario de los Proyectos Preseleccionados.

VI. **DESCRIPCIÓN DE LOS FIDUCIANTES**

Los Fiduciantes del Fideicomiso serán los suscriptores de los Certificados de Participación, quienes revestirán asimismo el carácter de Beneficiarios y Fideicomisarios, conforme se indica en "Resumen de Términos y Condiciones – Fiduciantes, Beneficiarios y Fideicomisarios".

VII. DESCRIPCIÓN DE OTROS PARTICIPANTES

Descripción del Administrador Inmobiliario

Esquina 3 S.A., CUIT: 30-71228553-9, con domicilio en Avenida Antártida Argentina 1455, Plaza Norte, Piso 10, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sitio web: www.almarena.com.ar, y correo electrónico: administracion@almarena.com.ar

Datos de la respectiva inscripción en el Registro Público:

El Administrador Inmobiliario es una sociedad anónima, inscripta en la Inspección General de Justicia, bajo el N° 5630, Libro 59 de S.A., en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el 3 de abril de 2012.

Nómina de los miembros de sus órganos de administración indicando la vigencia de tales mandatos:

Cargo		DNI	CUIT	Domicilio especial	Nacionalidad	Fecha de Inicio y Fin
Juan Enrique Marti Cibelli	Presidente	34.327.819	20-34327819-6	Avenida Antártida Argentina 1455, Plaza Norte, Piso 10	Argentina	AA Nº 28 15/09/26 - VENCE 31/10/28
Natalia Bruno	Vice Presidente	32.742.530	20-32742530-8	Avenida Antártida Argentina 1455, Plaza Norte, Piso 10	Argentina	AA Nº 28 15/09/26 - VENCE 31/10/28
Juan Ignacio Politi	Director titular	36.527.659	20-36527659-6	Avenida Antártida Argentina 1455, Plaza Norte, Piso 10	Argentina	AA Nº 28 15/09/26 - VENCE 31/10/28
José Ignacio Viñas	Director titular	29.040.225	20-29040225-6	Avenida Antártida Argentina 1455, Plaza Norte, Piso 10	Argentina	AA Nº 28 15/09/26 - VENCE 31/10/28
María Julia Marti Cibelli	Director titular	32.034.030	27-32034030-1	Avenida Antártida Argentina 1455, Plaza Norte, Piso 10	Argentina	AA Nº 28 15/09/26 - VENCE 31/10/28
Felicitas María Politi	Director titular	41.834.151	27-41834151-9	Avenida Antártida Argentina 1455, Plaza Norte, Piso 10	Argentina	AA Nº 28 15/09/26 - VENCE 31/10/28
Fernando Jorge Chao	Director suplente	18.420.658	20-18420658-8	Avenida Antártida Argentina 1455, Plaza Norte, Piso 10	Argentina	AA Nº 28 15/09/26 - VENCE 31/10/28

Historia y Desarrollo:

Esquina 3 S.A. es una sociedad dedicada, principalmente, al desarrollo de proyectos inmobiliarios, gestión hotelera de activos propios y de terceros, gestión de propiedades de alquiler, y alquiler de oficinas. El Administrador Inmobiliario cuenta con más de diez años de trayectoria en el sector inmobiliario y de hospitalidad en Argentina. Esquina 3 S.A. es la sociedad bajo la cual opera el Grupo Almarena, el cual se apoya en tres pilares principales: Real Estate, Hospitalidad y Food & Beverage.

Almarena Real Estate es la unidad de negocio encargada del diseño, desarrollo, gestión y ejecución de obra en proyectos inmobiliarios dedicados a la hotelería, residencial y comercial (principalmente oficinas). Almarena Hospitalidad es la unidad de negocios dedicada a la gestión de activos hoteleros propios y de terceros, y también la gestión de unidades de alquiler temporario. Por último, Almarena Food & Beverage es la división del grupo que se encarga de la gestión de proyectos gastronómicos tanto propios como de terceros.

Desde el punto de vista de Real Estate, Almarena ha sido desarrollador o co-desarrollador en proyectos de gran envergadura como el hotel boutique Almarena Costa del Este (8.500 m2 y 19 habitaciones y 40 departamentos), el complejo residencial y condohotel Almarena La Reserva en Costa del Este (35.000 m2 y 250 unidades), Distrito Quartier Puerto Retiro en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el cual combina un bloque de oficinas, un bloque residencial y un conjunto de renta turística, Almarena Puerto Retiro Affiliated by Melia (110.000 m2 de construcción del proyecto total, 33.000 m2 oficinas, +500 unidades residenciales, y 73 unidades dedicadas a la renta turística), entre otros.

Con respecto a Almarena Hospitalidad, la unidad gestiona actualmente 3 establecimientos turísticos (Almarena Costa del Este, Almarena Puerto Retiro Affiliated by Meliá, y Almarena Madero Urbano Affiliated by Meliá), y 120 unidades de alquiler temporario. Desde junio de 2024, Almarena cuenta con un acuerdo de franquicia con el grupo internacional Meliá Hotels International. Bajo esta alianza estratégica, Almarena logra integrarse a la red global de distribución de Meliá Hotels International, lo que permite impulsar la ocupación y el RevPar de los proyectos actualmente operados bajo marcas de Meliá Hotels International, y los futuros proyectos a operar también bajo alguna de estas marcas. Asimismo, Almarena logra una operación alineada con estándares internacionales de primer nivel.

Información Contable:

Los siguientes cuadros reflejan el Estado de Situación Patrimonial del Administrador Inmobiliario respecto de los últimos 3 estados contables correspondientes al 31/10/2023, 31/10/2024 y 31/10/2025. Los cuales fueron aprobados mediante Actas de Asamblea de Accionistas de fechas 29/02/2024, 21/03/2025 y 25/02/2026.

- Estado de Situación Patrimonial:

Importes en millones de Pesos. Los Estados Contables correspondientes al 31/10/2023, 31/10/2024 y 31/10/2025 se encuentran ajustados por inflación a sus respectivas fechas de cierre de ejercicio económico.

Concepto	2023	2024	2025
Caja y bancos	24,40	373,65	805,08
Inversiones corrientes	423,97	31.991,62	15.359,54
Créditos fiscales	621,17	2.344,15	2.953,70
Otros créditos	39,51	155,54	163,70
Bienes de cambio	33,40	22,26	10.195,53
Créditos comerciales	18,21	44,71	1.918,16

Activo corriente	*1.160,66*	*34.931,92*	*31.395,71*
Bienes de uso	197,24	636,84	890,78
Inversiones	4.702,94	13.551,63	18.128,76
Bienes de cambio	5.597,56	15.409,71	33.320,50
Otros créditos	202,84	622,45	74,42
Activo no corriente	*10.700,58*	*30.220,63*	*52.414,46*
Activo total	**11.861,24**	**65.152,55**	**83.810,17**
Deudas comerciales	37,45	231,02	386,49
Deudas bancarias	147,16	754,31	2.502,54
Deudas fiscales	8,92	153,74	141,10
Deudas sociales	45,76	154,00	247,12
Otras deudas	4.329,24	34.974,38	26.505,60
Pasivo corriente	*4.568,52*	*36.267,45*	*29.782,86*
Deudas fiscales	1,32	1,32	0,00
Otras deudas	155,12	155,12	0,00
Deudas bancarias	1.022,64	8.722,03	6.162,69
Pasivo no corriente	*1.179,08*	*8.878,47*	*6.162,69*
Pasivo total	**5.747,61**	**45.145,92**	**35.945,56**
Patrimonio neto	**6.113,63**	**20.006,64**	**47.864,62**

- Estado de Resultados:

Importes en millones de Pesos. Los Estados Contables correspondientes al 31/10/2023, 31/10/2024 y 31/10/2025 se encuentran ajustados por inflación a sus respectivas fechas de cierre de ejercicio económico.

Concepto	2023	2024	2025
Ingresos operativos (netos)	1.445,79	2.951,47	8.536,82
Otros ingresos	3,71	0,00	0,00
Gastos de administración	(358,80)	(1.367,14)	(3.312,02)
Gastos de comercialización	(944,34)	(3.486,55)	(3.904,73)
Otros gastos	(153,58)	0,00	(79,96)
Resultado operativo	*(7,23)*	*(1.902,22)*	*1.240,11*
Resultados financieros y por tenencia incluido RECPAM	1.322,39	4.110,77	20.540,38
Resultado antes de ganancias	*1.315,16*	*2.208,55*	*21.780,49*
Impuesto a las ganancias	0,00	(114,55)	(186,33)
Resultado del ejercicio	**1.315,16**	**2.094,00**	**21.594,15**

- Índices:

Indicador	2023	2024	2025
Solvencia	1,06	0,44	1,33
Rentabilidad	21,51%	10,47%	45,12 %
Liquidez ácida	0,25	0,96	0,71
Endeudamiento	0,94	2,26	0,75

- Flujo de Efectivo:

Importes en millones de Pesos. Los Estados Contables correspondientes al 31/10/2025 se encuentran ajustados por inflación a su respectiva fecha de cierre de ejercicio económico.

Concepto	2025
Variación del efectivo	
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio	490,63
Efectivo y equivalentes al cierre del ejercicio	805,08
Aumento neto del efectivo y equivalentes	**314,45**
Actividades operativas	
Resultado del ejercicio	21.594,15
Ajuste por impuesto a las ganancias	186,33
Amortizaciones del ejercicio	985,18
Subtotal	**22.765,66**
Aumento de créditos comerciales	(1.859,45)
Aumento de créditos fiscales	(1.144,18)
Disminución de otros créditos corrientes	40,53
Aumento de bienes de cambio corrientes	(10.166,30)
Aumento de bienes de cambio no corrientes	(13.086,20)
Disminución de otros créditos no corrientes	742,91
Aumento de deudas comerciales	83,15
Disminución de deudas fiscales corrientes	(194,91)
Aumento de deudas sociales	44,91
Disminución de otras deudas corrientes	(28.811,33)
Disminución de deudas fiscales no corrientes	(1,73)
Disminución de otras deudas no corrientes	(203,69)
Flujo operativo neto	**(31.790,64)**
Actividades de inversión	
Aumento de bienes de uso	(1.039,73)
Disminución de inversiones corrientes	37.257,14
Aumento de inversiones no corrientes	(334,28)
Flujo de inversión neto	**35.883,13**

Actividades de financiación	
Aumento de deudas bancarias corrientes	1.512,06
Disminución de deudas bancarias no corrientes	(5.290,09)
Flujo de financiación neto	**(3.778,03)**
Total variación neta del efectivo	**314,45**

- Número de Empleados:

Cantidad de empleados según el formulario F.931 correspondientes al mes de octubre de cada año.

	2023	**2024**	**2025**
Empleados	111	108	126

Descripción del Organizador

Descripción de Allaria S.A.

Allaria S.A. es una institución líder en el mercado de capitales argentino, constituyéndose como el primer ecosistema de oportunidades de inversión del país. Con una sólida trayectoria que se remonta a 1968, la firma combina la experiencia de un equipo especializado de profesionales con innovación tecnológica para brindar una plataforma integral de servicios financieros.

Su actividad impulsa el financiamiento de la economía real y el desarrollo patrimonial, de negocios e inversiones, tanto para clientes individuales como corporativos e institucionales.

El ecosistema de Allaria integra diversas soluciones y vehículos de mercado, entre los que se destacan:

- Mercado de Capitales e Inversiones: operatoria y administración de carteras de inversión de personas humanas y jurídicas, gestión de activos a través de su administradora de fondos comunes de inversión (Allaria Fondos), colocación por oferta pública de obligaciones negociables y fideicomisos, y presencia internacional con Allaria Securities.
- Financiamiento Estructurado y PyMEs: estructuración y administración de fideicomisos financieros y privados (Allaria Fiduciaria) y facilitación del acceso al crédito mediante Argenpymes SGR.
- Economías Reales y Servicios Especializados: desarrollo de vehículos financieros enfocados en el sector agropecuario (Allaria Agro Finanzas), negocios inmobiliarios (Allaria Real Estate) y gestión de riesgos (Allaria Broker de Seguros).

A lo largo de su historia, Allaria se ha consolidado entre las principales posiciones en los rankings de volumen operado del mercado de capitales argentino, destacándose por la transparencia, rigurosidad profesional y un constante proceso de modernización para responder a la evolución del sector financiero nacional e internacional.

Denominación, forma legal, fecha de constitución, plazo y domicilio legal

Denominación social: Allaria S.A.
CUIT: 30-68079080-5.
Domicilio: 25 de Mayo 359, piso 12, de la Ciudad de Buenos Aires.
Teléfono/ Número de Fax: +54 (11) 5555-6000.
Sitio-Web: www.allaria.com.ar.
Dirección de correo electrónico: emisionesprimarias@allaria.com.ar.

Allaria S.A. es una sociedad inscripta en la Inspección General de Justicia bajo el N° 11.463, al Libro n° 115, tomo A de Sociedades por Acciones. También se encuentra inscripto como Agente de Liquidación y Compensación y Agente de Negociación Integral ("**ALyC**") inscripto bajo el n° 24 ante la CNV.

Nómina de Autoridades

Puede consultarse la nómina de directores y síndicos de la sociedad en https://www.cnv.gov.ar/SitioWeb/RegistrosPublicos/DetallesRegistrosPublicos/30395?tipoEntidadId=2&tipoAgente=306.

De conformidad con lo previsto en la Ley General de Sociedades, los miembros se mantendrán en su cargo hasta que la asamblea general anual de accionistas designe su reemplazante.

Información Contable

Puede consultarse la información contable de Allaria S.A. en https://www.cnv.gov.ar/SitioWeb/RegistrosPublicos/DetallesRegistrosPublicos/30395?tipoEntidadId=2&tip

VIII. DESCRIPCIÓN DEL HABER DEL FIDEICOMISO

Descripción del Plan de Desarrollo y Gestión Inmobiliaria

El Fideicomiso tiene por objeto viabilizar la participación de inversores (los Beneficiarios) en la inversión en proyectos hoteleros y/o de alojamiento turístico ubicados en la Argentina, a través de la adquisición de participaciones, derechos o instrumentos emitidos por vehículos o estructuras jurídicas, de conformidad con el PDGI. El PDGI contempla un Período de Inversión inicial en el cual el Fideicomiso podrá invertir y/o desinvertir en los Proyectos, y luego un Período de Desinversión en el cual el Fideicomiso solo podrá desinvertir en los Proyectos.

Los Proyectos contemplan las inversiones en vehículos o estructuras jurídicas dedicadas al desarrollo, construcción, equipamiento y puesta en funcionamiento de establecimientos hoteleros y/o de alojamiento turístico o la adquisición de establecimientos hoteleros y/o de alojamiento turístico ya existentes y en funcionamiento, y su posterior explotación comercial y eventual venta de dichos establecimientos hoteleros y/o de alojamiento turístico.

Todos los Proyectos serán hoteles y/o establecimientos de alojamiento turístico de 4 o 5 estrellas, con marca de reconocimiento nacional o internacional, además de cumplir con las expectativas de rentabilidad y los parámetros de viabilidad financiera definidos en el PDGI. La identificación y propuesta para la inversión en los Proyectos, así como para la desinversión en los mismos, estará a cargo del Administrador Inmobiliario, quedando su aprobación o rechazo supeditada a la decisión del Comité de Administración. Sin perjuicio de ello, se informa que a la fecha del presente Prospecto existen Proyectos Preseleccionados que resultan elegibles de conformidad con el PDGI.

1. Proyectos Preseleccionados

Los Proyectos identificados a continuación constituyen los Proyectos Preseleccionados del Fideicomiso.

Dicha preselección se basa en los acuerdos comerciales preexistentes entre el Administrador Inmobiliario y Meliá Hotels International, alineados con el objeto del Fideicomiso:

- **Fideicomiso de Administración Puerto Retiro (el "Fideicomiso Puerto Retiro"):** contrato de fideicomiso de administración privado celebrado entre Esquina 3 S.A. en su carácter de fiduciante inicial y Alma Condominios S.A. en carácter de fiduciario.

  El Proyecto consiste en la incorporación y explotación de al menos 65 (sesenta y cinco) Unidades Funcionales existentes en el complejo de residencias Distrito Quartier Puerto Retiro sito en la calle Comodoro Pedro Zanni N° 351 y eventual venta de las mismas. Dichas Unidades Funcionales actualmente forman parte de la operación de Almarena Puerto Retiro Affiliated by Meliá. El proyecto podrá incluir además, la administración, explotación comercial y/o integración operativa de Unidades Funcionales vinculadas al complejo de residencias que no sean aportadas al Fideicomiso Puerto Retiro, y podrá incluir esquemas de administración de alquileres, rental pool y servicios asociados.

  El Proyecto se emplaza en la zona de Puerto Retiro, un área en plena expansión ubicada en las cercanías de Puerto Madero y el microcentro (zona financiera de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires). Es una zona con un marcado perfil corporativo, por su proximidad a la principal zona de oficinas de la ciudad, embajadas y organismos gubernamentales. Asimismo, la zona se destaca por su proximidad a las zonas más refinadas y sofisticadas de la ciudad, como la calle Arroyo y la Avenida Alvear, referentes del mercado del arte, el diseño y la moda premium en Argentina.

  La Ciudad de Buenos Aires es el principal centro urbano de la Argentina y el principal hub turístico y de negocios del país. En el último año, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires recibió aproximadamente 4.000.000 (cuatro millones) de viajeros.

La ciudad es el epicentro del turismo MICE en el país, concentrando los principales eventos de negocios, conferencias, exposiciones, etc. Esto genera una demanda de turismo corporativo creciente, que reduce la estacionalidad.

Para los visitantes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, las principales vías de acceso son los dos aeropuertos principales del país, Ezeiza y Aeroparque. La zona de Puerto Retiro se encuentra a una hora del Aeropuerto Internacional de Ezeiza, a nueve minutos de Aeroparque, a cinco minutos de la estación de trenes y de buses de Retiro (uno de los puntos más importantes de transporte metropolitano), y frente a la terminal de cruceros de Buenos Aires

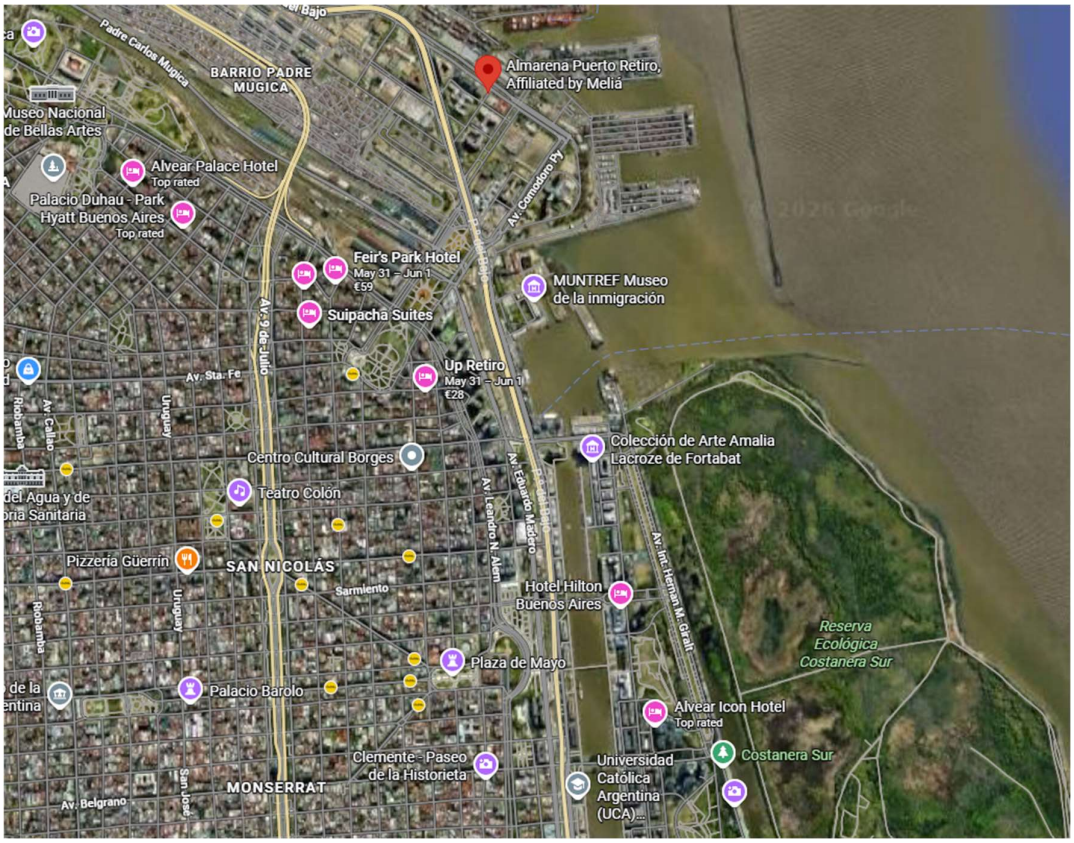
Almarena Puerto Retiro Affiliated by Meliá es un establecimiento con servicio de 4 estrellas, se encuentra operativo desde marzo 2023, y es parte del Distrito Quartier Puerto Retiro el cual combina un bloque de oficinas, un bloque residencial y el proyecto de hospitalidad, Almarena Puerto Retiro Affiliated by Meliá.

La marca Affiliated by Meliá agrupa activos con diseño contemporáneo y una auténtica conexión con la cultura local, garantizando la experiencia y calidad de Meliá. Esta marca es la puerta de entrada para los proyectos bajo contrato de franquicia con Meliá alrededor del mundo.

Almarena Puerto Retiro Affiliated by Meliá cuenta con 73 (setenta y tres) unidades. El complejo también ofrece piscina, gimnasio, salas de reuniones, restaurante, y terraza verde con mirador.

Indicadores económicos del Proyecto:

M2 Construidos	3.000m2
Cantidad de Unidades	65
Fecha Inicio de Obra	Construido
Fecha Inicio Explotación Comercial	Operativo
Costo Total Estimado Proyecto	US$8,7 millones
Rango Estimado Ocupación	55%-64%
Rango Estimado Tarifa Promedio ("**ADR**")	US$105 - US$130
Rango Estimado Margen EBITDA	26% - 27%





- **Fideicomiso de Administración Costa del Este (el "Fideicomiso Costa del Este")**: contrato de fideicomiso de administración privado celebrado entre Esquina 3 S.A. en su carácter de fiduciante inicial y Alma Condominios S.A. en carácter de fiduciario.

  El Proyecto consiste en la incorporación y continuación del desarrollo, construcción, equipamiento, puesta en funcionamiento del complejo hotelero de categoría internacional impulsado por el fiduciante inicial y su posterior explotación comercial y eventual venta del mismo. El complejo hotelero será destinado a la actividad turística, actualmente previsto para operar bajo una marca del

grupo hotelero Meliá Hotels International, ubicado en Avenida 5 y Costanera, Avenida 6 y calle Amapolas, Costa del Este, Partido de la Costa, Provincia de Buenos Aires.

Ubicado en el barrio La Reserva en Costa del Este, el INNSiDE by Meliá Costa del Este se emplaza en un complejo de 2,5ha (dos coma cinco hectáreas) con 250 (doscientos cincuenta) metros de frente de playa. El hotel estará rodeado de naturaleza y un ecosistema bien caracterizado: la Costa Atlántica Argentina, con su bosque de pinos que termina en la playa.

A tan solo 350km (trescientos cincuenta kilómetros) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Costa del Este (Partido de la Costa) se está consolidando como uno de los tesoros de la Costa Atlántica Argentina. De carácter exclusivo, este pequeño rincón del Partido de La Costa se ha destacado en los últimos años por un desarrollo inmobiliario sostenido y de alta calidad. En los últimos años, además, experimentó un notable crecimiento en el flujo turístico y en la demanda de servicios de alojamiento, posicionándose como un destino cada vez más demandado, especialmente por un público de alto poder adquisitivo. Cabe destacar que Costa del Este forma parte de un corredor de destinos consolidados de la Costa Atlántica Argentina, que incluye a Cariló y Pinamar. Este corredor turístico costero recibió en el último año aproximadamente 22.000 (veintidós mil) viajeros. También es importante resaltar que la ciudad de Mar del Plata, principal referente de la Costa Atlántica Argentina, recibió 937.000 (novecientos treinta y siete mil) viajeros el último año.

Costa del Este cuenta con un acceso privilegiado, a unas tres horas y media de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, llegando en autopista segura. Asimismo, Costa del Este se encuentra a dos horas del aeropuerto de Mar del Plata, y también existe un aeropuerto que actualmente no está activo en la localidad de Santa Teresita, a quince minutos de Costa del Este.

El INNSiDE by Meliá Costa del Este se ubicará en la esquina de un complejo residencial y comercial de 45.000m2 (cuarenta y cinco mil metros cuadrados) desarrollado por el Grupo Almarena.

INNSiDE by Meliá comprende una colección de hoteles urbanos y de playa para mentes curiosas que te invita a convertirte en una nueva versión de ti mismo en cada lugar que visites. A experimentar la ciudad como un local, descubrir cómo se pronuncia tu nombre en cada idioma y capturar momentos únicos que van más allá de las típicas fotos de viaje.

Los selectos hoteles boutique de INNSiDE by Meliá desprenden carácter y personalidad con un diseño pensado y adaptado al estilo de vida de los work trippers.

En INNSiDE, los límites entre trabajo y ocio desaparecen. Sus servicios innovadores y espacios impresionantes dan pie a sorpresas únicas, manteniendo una gran relación calidad-precio. En un entorno de diseño europeo, sus espacios se abren a la comunicación, la creatividad y lo inesperado, fomentando las interacciones de negocios y facilitando las experiencias sociales con pequeños detalles que satisfarán a todo tipo de profesionales.

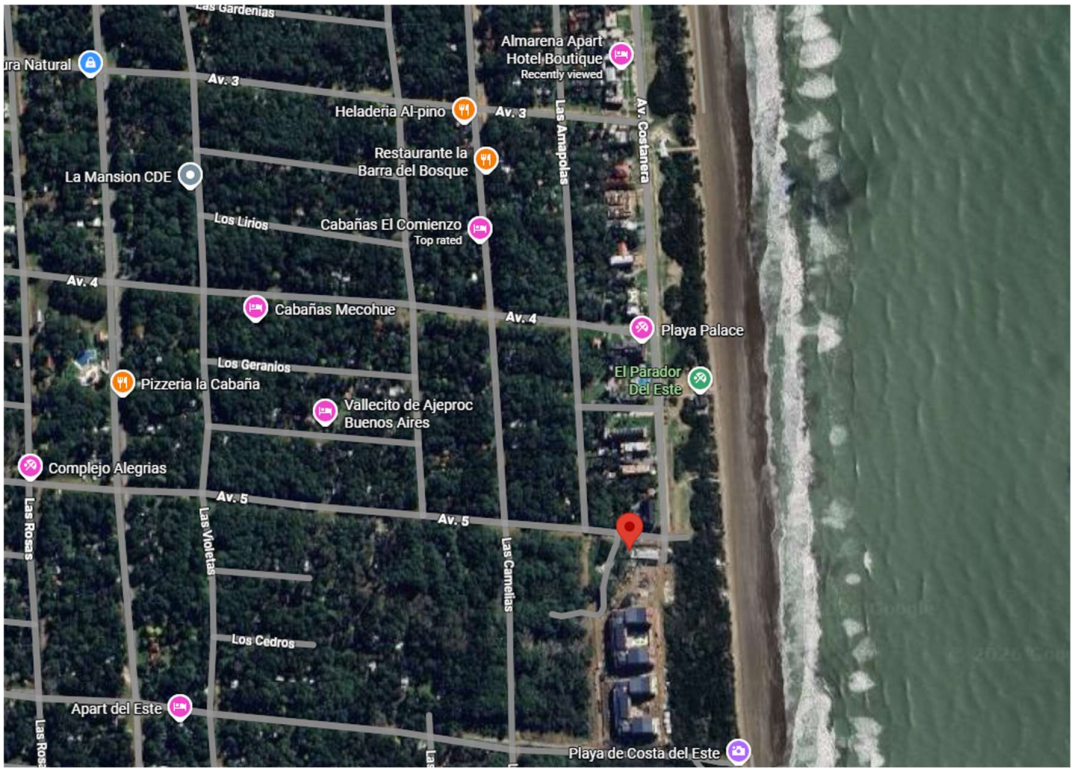
El INNSiDE by Meliá Costa del Este será el primer hotel de la cadena Meliá Hotels International en la Costa Argentina y el único hotel de categoría internacional en el Partido de la Costa.

El INNSiDE by Meliá Costa del Este ofrecerá un servicio de 4 estrellas, contará con 102 (ciento dos) habitaciones y la posibilidad de agregar Branded Residences a su oferta hotelera. El hotel ofrecerá también un salón de eventos con capacidad para 360 (trescientas sesenta) personas para eventos corporativos y sociales, beach club propio, piscina, gimnasio, spa, bar y restaurante, espacios de cowork, espacios verdes y espacios dedicados al arte.

La fecha prevista para la finalización de obra y el inicio de la explotación comercial es diciembre de 2027.

Indicadores económicos del Proyecto:

M2 Construibles	12.300m2
Cantidad de Unidades	102 habitaciones y 60 Branded Residences
Fecha Inicio de Obra	Marzo 2026
Fecha Estimada Inicio Explotación Comercial	Diciembre 2027
Costo Total Estimado Proyecto	US$23 millones
Rango Estimado Ocupación	47%-59%
Rango Estimado Tarifa Promedio ("**ADR**")	US$197 - US$245
Rango Estimado Margen EBITDA	20%-21%







- **Fideicomiso de Administración Ciudad de Mendoza (el "Fideicomiso Ciudad de Mendoza")**: contrato de fideicomiso de administración privado celebrado entre Esquina 3 S.A. en su carácter de fiduciante inicial y Alma Condominios S.A. en carácter de fiduciario.

  El Proyecto consiste en el desarrollo, construcción, equipamiento, puesta en funcionamiento, posterior explotación comercial y eventual venta de un establecimiento hotelero de categoría internacional destinado a la actividad turística, a realizarse en un terreno con frente a calle Necochea 389, esquina calle Mitre 1439, Primera Sección, Distrito Ciudad, Departamento Capital, de la Provincia de Mendoza.

  La ciudad de Mendoza, capital de la Provincia de Mendoza, es la cuarta aglomeración urbana más poblada de la República Argentina. Centro neurálgico de la región de Cuyo, la ciudad de Mendoza está posicionada como un hub central de turismo y negocios a nivel regional. La ciudad de Mendoza recibió el año pasado a 489.000 (cuatrocientos ochenta y nueve mil) viajeros, de los cuales 65,5% (sesenta y cinco coma cinco por ciento) fueron nacionales y 34,5% (treinta y cinco coma cinco por ciento) internacionales.

  Más allá de ser el punto de entrada para la Ruta del Vino, uno de los principales atractivos turísticos del país, la ciudad de Mendoza también fortaleció en los últimos años su posición como referente en el turismo MICE. Se espera un crecimiento exponencial de su flujo de visitantes debido al desarrollo de la actividad de minería, junto con la actividad de petróleo y gas con fuerte presencia en la provincia.

  La ciudad de Mendoza está experimentando un fuerte crecimiento en su conectividad aérea, con un aumento en la frecuencia de vuelos domésticos e internacionales (especialmente de Brasil), así como una expansión de rutas internacionales (Panamá, España, etc.). El Aeropuerto Internacional El Plumerillo, uno de los de mejor conectividad del país, está ampliando su capacidad en un 40% (cuarenta por ciento), y durante el 2027 se inaugurará un tranvía entre el centro de la ciudad de Mendoza y el aeropuerto.

  Con respecto al Meliá Mendoza, el hotel se emplazará en una ubicación estratégica. A tan solo veinticinco minutos del aeropuerto, el Meliá Mendoza se ubica a solo metros de las principales plazas de la ciudad (Plaza Independencia, Plaza San Martín, Plaza Chile), rodeado de hoteles y restaurantes

de categoría internacional. El viajero tanto nacional como internacional podrá disfrutar de la gran oferta de ocio y cultura que ofrece la ciudad de Mendoza al visitar el Meliá Mendoza.

El Meliá Mendoza operará bajo la marca Meliá Hotels & Resorts, y ofrecerá un servicio de 5 estrellas, con un claro foco en el viajero urbano, de negocios y apoyado en el crecimiento de MICE en la ciudad.

Meliá Hotels & Resorts es el buque insignia de Meliá Hotels International. Sus hoteles son reconocidos por un servicio excepcional y una cálida hospitalidad española. Ofrece a sus huéspedes una experiencia única que abraza su bienestar en todos sus aspectos.

El Meliá Mendoza contará con 146 (ciento cuarenta y seis) habitaciones. El hotel ofrecerá también salas de reuniones y salón de eventos para 320 (trescientas veinte) personas, piscina, gimnasio, bar, rooftop bar y restaurante.

La fecha prevista para la finalización de obra y el inicio de la explotación comercial es diciembre de 2028.

Indicadores económicos del Proyecto:

M2 Construibles	13.400m2
Cantidad de Unidades	146
Fecha Estimada Inicio de Obra	Diciembre 2026
Fecha Estimada Inicio Explotación Comercial	Diciembre 2028
Costo Total Estimado Proyecto	US$25 millones
Rango Estimado Ocupación	58%-68%
Rango Estimado Tarifa Promedio ("**ADR**")	US$166-US$188
Rango Estimado Margen EBITDA	30%-32%





- **Fideicomiso de Administración Valle de Uco (el "Fideicomiso Valle de Uco"):** contrato de fideicomiso de administración privado celebrado entre Esquina 3 S.A. en su carácter de fiduciante inicial y Alma Condominios S.A. en su carácter de fiduciario.

  El Proyecto se enfoca en el desarrollo, construcción, equipamiento, puesta en funcionamiento, posterior explotación comercial y eventual venta de un establecimiento hotelero de lujo ubicado en el Distrito Cordón del Plata, del Departamento de Tupungato, de la Provincia de Mendoza, una región consolidada como un centro de enoturismo de relevancia internacional que atrae a más de 40.000 (cuarenta mil) visitantes anuales y genera más de 100.000 (cien mil) pernoctaciones al año. Aproximadamente el 50% (cincuenta por ciento) de esta demanda proviene del mercado internacional, lo que sustenta la necesidad de alojamientos de alta gama. El destino que tiene como protagonista a los viñedos y la cordillera de Los Andes, se posiciona como una oportunidad para desarrollar el turismo de reuniones e incentivos.

  El Proyecto contempla la construcción de un establecimiento de 110 (ciento diez) habitaciones, con servicio de 5 estrellas, bajo la prestigiosa bandera The Meliá Collection. Asimismo se prevé la construcción de 10 (diez) residencias bajo el formato de Branded Residences Meliá Collection que estarán bajo la administración del complejo hotelero. El hotel ofrecerá también salas de reuniones y salón de eventos para 300 (trescientos) personas, sala de lectura, piscina, spa, gimnasio, bar, rooftop bar y restaurante.

  Como parte de la experiencia alrededor de la vitivinicultura y el enoturismo, el Proyecto podría incluir actividades tales como una bodega boutique, y una sala de experiencias y degustación. En cualquier caso, la estrategia será posicionar la variedad de suelos y texturas del Valle de Uco, invitando a bodegas de la zona a potenciar su exposición y distribución.

  Almarena Valle de Uco Member of Meliá Collection será una propuesta única para este destino: un hotel de marca internacional con amplia capacidad de alojamiento es una oferta que no existe actualmente en la zona, donde priman los hoteles boutique. Almarena Valle de Uco Member of Meliá Collection buscará ocupar este espacio de mercado, sin dejar de lado su foco en la excepcional naturaleza que lo rodea, ofreciendo una experiencia inigualable.

  The Meliá Collection es una cuidada selección de hoteles con encanto y una sensación de hogar. The Meliá Collection despliega una nueva definición del lujo experiencial a través de una exclusiva variedad de hoteles de espíritu independiente, que cuentan con un legado cultural incomparable e

historias únicas que inspiran cada estancia.

El concepto del proyecto se define como un entorno de bajo impacto ambiental y orientado al terroir, donde la arquitectura y la operación aprovechan energías limpias y sistemas de construcción sostenible. El objetivo estratégico es capturar valor no solo a través de la renta operativa, sino también mediante la apreciación del activo y la potencial expansión del banco de tierras para futuros desarrollos en la zona.

La fecha prevista para la finalización de obra y el inicio de la explotación comercial es diciembre de 2029.

Indicadores económicos del Proyecto:

M2 Construibles	12.700m2
Cantidad de Unidades	110 habitaciones y 10 Branded Residences
Fecha Estimada Inicio de Obra	Diciembre 2027
Fecha Estimada Inicio Explotación Comercial	Diciembre 2029
Costo Total Estimado Proyecto	US$26,5 millones
Rango Estimado Ocupación	53%-63%
Rango Estimado Tarifa Promedio ("**ADR**")	US$350-US$441
Rango Estimado Margen EBITDA	35%-36%







- **Fideicomiso de Administración Parque de la Innovación (el "Fideicomiso Parque de la Innovación"):** contrato de fideicomiso de administración privado celebrado entre Esquina 3 S.A. en su carácter de fiduciante inicial y Alma Condominios S.A. en su carácter de fiduciario.

  El Proyecto consiste en el desarrollo, construcción, equipamiento, puesta en funcionamiento, posterior explotación comercial y eventual venta de un establecimiento hotelero de categoría internacional con servicio de 4 estrellas bajo la marca INNSiDE by Meliá, destinado a la actividad turística, a realizarse en un terreno ubicado en el predio "Parque de la Innovación", delimitado por las avenidas Del Libertador, Udaondo, Lugones y la calle Campos Salles correspondiente a las parcelas F1 y F2, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La incorporación definitiva del inmueble al Fideicomiso Parque de la Innovación está sujeta a autorización por parte del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

  El Proyecto se emplaza en el barrio de Nuñez de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Núñez es un barrio en el extremo norte de la ciudad, cerca del río y el aeropuerto Jorge Newbery, donde el

Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires desarrolló el emprendimiento público-privado Parque de la Innovación, el cual cuenta con 65% (sesenta y cinco por ciento) de espacios públicos, de los cuáles 30% (treinta por ciento) están destinados a espacios verdes y parques.

La zona donde se emplaza el proyecto cuenta con los siguientes factores destacables:

- Estadio Monumental (River Plate) a 150-200 metros. Uno de los recintos con mayor demanda de eventos en Argentina, con amplia variedad de eventos deportivos y recitales, con River como socio de Live Nation/DF Entertainment/Dale Play Live para programación de espectáculos;
- Hub corporativo en desarrollo sobre Avenida Libertador - Centro Empresarial Núñez, Centro Empresarial Libertador, y nuevas oficinas AAA en construcción a 150m (ciento cincuenta metros) del predio;
- Universidades de primer nivel dentro o junto al predio (Di Tella, UTN, UBA, ITBA) - demanda corporativa, académica y de eventos (MICE); y
- Es un desarrollo nuevo sin oferta hotelera de categoría comparable instalada aún — el Proyecto no compite por una porción de la demanda existente en Núñez, sino que captura demanda nueva generada por el propio Parque de la Innovación, similar al rol que jugó Puerto Madero cuando se desarrolló.

La Ciudad de Buenos Aires es el principal centro urbano de la Argentina y el principal hub turístico y de negocios del país. En el último año, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires recibió aproximadamente 4.000.000 (cuatro millones) de viajeros.

La ciudad es el epicentro del turismo MICE en el país, concentrando los principales eventos de negocios, conferencias, exposiciones, etc. Esto genera una demanda de turismo corporativo creciente, que reduce la estacionalidad.

Para los visitantes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, las principales vías de acceso son los dos aeropuertos principales del país, Ezeiza y Aeroparque. La zona de Parque de la Innovación se encuentra a cuarenta minutos del Aeropuerto Internacional de Ezeiza y diez minutos de Aeroparque.

INNSiDE by Meliá comprende una colección de hoteles urbanos y de playa para mentes curiosas que te invita a convertirte en una nueva versión de ti mismo en cada lugar que visites. A experimentar la ciudad como un local, descubrir cómo se pronuncia tu nombre en cada idioma y capturar momentos únicos que van más allá de las típicas fotos de viaje.

Los selectos hoteles boutique de INNSiDE by Meliá desprenden carácter y personalidad con un diseño pensado y adaptado al estilo de vida de los work trippers.

En INNSiDE, los límites entre trabajo y ocio desaparecen. Sus servicios innovadores y espacios impresionantes dan pie a sorpresas únicas, manteniendo una gran relación calidad-precio. En un entorno de diseño europeo, sus espacios se abren a la comunicación, la creatividad y lo inesperado, fomentando las interacciones de negocios y facilitando las experiencias sociales con pequeños detalles que satisfarán a todo tipo de profesionales.

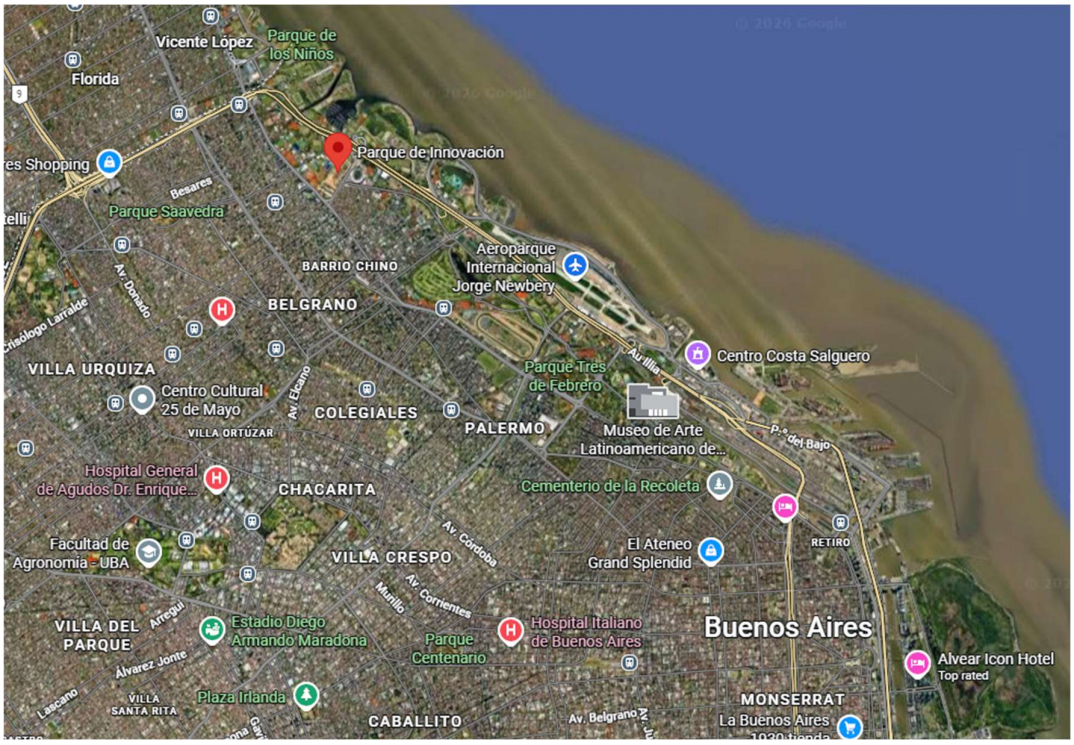
El INNSiDE by Meliá Parque de la Innovación contará con 175 (ciento setenta y cinco) habitaciones. El hotel ofrecerá también salas de reuniones y salón de eventos para más de 300 (trescientas) personas, piscina, gimnasio, bar o rooftop bar y restaurante.

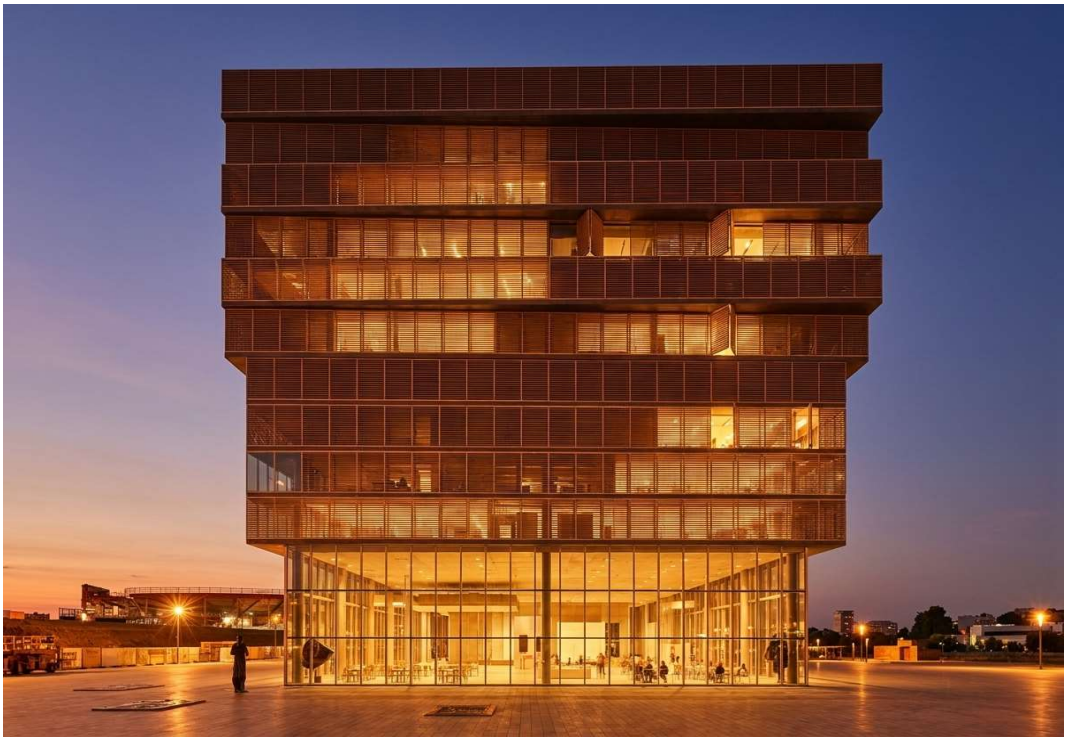
La fecha prevista para la finalización de obra y el inicio de la explotación comercial es junio de 2030, en el marco de la Copa Mundial de fútbol de la FIFA.

Indicadores económicos del Proyecto:

M2 Construibles	11.000m2

Cantidad de Unidades	175 habitaciones
Fecha Estimada Inicio de Obra	Diciembre 2028
Fecha Estimada Inicio Explotación Comercial	Junio 2030
Costo Total Estimado Proyecto	US$33 millones
Rango Estimado Ocupación	64%-76%
Rango Estimado Tarifa Promedio ("**ADR**")	US$160-US$197
Rango Estimado Margen EBITDA	31%-32%





2. Criterios de Selección de Proyectos.

La selección de Proyectos será llevada adelante por el Comité de Administración a propuesta del Administrador Inmobiliario, de conformidad con los lineamientos establecidos en el presente Prospecto y en el Contrato.

El procedimiento de selección deberá verificar los siguientes criterios:

2.1. Revisión Legal *y* Estructural
Respecto de cada Proyecto elegible se efectuará una revisión legal destinada a verificar, entre otros aspectos:

a) la existencia, validez y oponibilidad del contrato constitutivo del fideicomiso privado o del vehículo respectivo;
b) la identidad, capacidad, antecedentes y facultades de sus partes y participantes relevantes;
c) el objeto exclusivo o principal del vehículo y su compatibilidad con el objeto del presente Fideicomiso;
d) los derechos económicos y políticos asociados a la participación a adquirir;
e) de corresponder, la titularidad y situación jurídica de los inmuebles, derechos reales, boletos, permisos, concesiones o contratos que integren el activo de cada Proyecto;
f) la aptitud del vehículo para recibir la inversión del Fideicomiso y para aplicar los fondos exclusivamente al Proyecto elegible; y
g) la inexistencia, o en su caso el adecuado tratamiento, de gravámenes, restricciones, litigios, contingencias, incumplimientos o conflictos que puedan afectar en forma sustancial la inversión.

En caso de detectarse observaciones, contingencias o aspectos pendientes de regularización, se evaluará su materialidad y la posibilidad de subsanación previa a la inversión o como condición para su desembolso.

2.2. Evaluación Técnica y Comercial
Se analizarán las características generales de cada Proyecto, considerando, según corresponda:

a) tipología del desarrollo o activo;
b) ubicación y características de la zona de emplazamiento;
c) estadio de avance del Proyecto;
d) características de los activos subyacentes del Proyecto;
e) aptitud del inmueble y/o del diseño previsto para el destino proyectado;
f) consistencia del presupuesto de obra, equipamiento, operación y puesta en marcha;
g) cronograma estimado de ejecución, habilitación, operación y maduración comercial;
h) existencia y razonabilidad de contratos relevantes, tales como contratos de construcción, gerenciamiento, operación hotelera, administración, comercialización, proveedores, personal o similares; y
i) proyecciones de ocupación, tarifas, ingresos, costos, plazos de estabilización y retorno esperable.

Cuando corresponda, se evaluará también la participación de operadores hoteleros, administradores, desarrolladores, constructores y demás intervinientes, atendiendo a su trayectoria, capacidad operativa y antecedentes en proyectos comparables.

2.3. Validación Económica

Previo a resolver la realización de una inversión, se analizará la razonabilidad económica de la operación, considerando, entre otros factores:

a) el precio propuesto para la inversión, incluyendo: (i) la adquisición de inmuebles o vehículos de inversión; y/o (ii) el desarrollo, construcción, equipamiento y puesta en funcionamiento, y los gastos de capital asociados;
b) la tasación de los activos;
c) la estructura de capital del vehículo subyacente;
d) los mecanismos de distribución, repago, amortización, rescate, salida o liquidación;
e) la existencia de garantías, coberturas, reservas, condiciones precedentes o hitos de desembolso;
f) la consistencia del flujo de fondos proyectado con los supuestos del presente PDGI; y
g) indicadores de evaluación financiera tales como TIR, VAN, plazo de repago de la inversión, entre otros.

Podrán considerarse informes de valuación, presupuestos, estudios de mercado, modelos financieros y cualquier otra documentación que resulte habitual para este tipo de operaciones.

En caso de existencia de conflicto de interés, siempre se deberá contar con al menos una tasación independiente, verificando y haciendo constar que la inversión se realiza en condiciones razonablemente adecuadas a las condiciones normales y habituales del mercado.

2.4. Evaluación Regulatoria y Ambiental

Con relación a cada Proyecto, se evaluará el estado de las licencias, permisos, autorizaciones, habilitaciones, factibilidades, aprobaciones administrativas y demás requisitos regulatorios relevantes para su desarrollo, construcción, equipamiento, explotación y/o comercialización.

Asimismo, se considerará el cumplimiento de la normativa ambiental aplicable, la existencia de estudios, certificados, declaraciones o informes pertinentes y, en su caso, los riesgos ambientales que pudieran afectar de manera significativa la viabilidad de cada Proyecto o la razonabilidad de la inversión.

3. Criterios de Aprobación Final

La decisión de invertir en un Proyecto quedará sujeta a que se verifique en forma satisfactoria el cumplimiento de los criterios mínimos de elegibilidad, la razonabilidad integral de la inversión y su compatibilidad con el objeto del Fideicomiso, el PDGI y la normativa aplicable.

Criterios mínimos de elegibilidad:

- Locación: Proyectos emplazados en zonas turísticas estratégicas en Argentina

- Tipología:
    - Proyectos de entre 50 y 300 habitaciones
    - Proyectos con marca de reconocimiento nacional o internacional
    - Proyectos con servicio de 4 o 5 estrellas
- Grado de avance: Proyectos a desarrollar, en desarrollo, así como adquisición de Proyectos operativos
- Proporcionalidad de la inversión: la inversión del Fideicomiso en cada Proyecto no podrá superar el 30% (treinta por ciento) del Monto Máximo de Emisión
- Control operativo: Proyectos donde la inversión realizada por el Fideicomiso le otorgue la mayoría con respecto a los derechos políticos del vehículo mediante el cual se instrumente el Proyecto.

La aprobación o rechazo definitivo de los Proyectos propuestos por el Administrador Inmobiliario estará sujeta a la discrecionalidad del Comité de Administración, el cual en ningún caso se verá condicionado por la recomendación positiva o negativa del Administrador Inmobiliario.

4. Comité de Administración

4.1 El Fideicomiso contará con un Comité de Administración (el "**Comité de Administración**"), el cual estará integrado por 5 (cinco) miembros titulares y la misma cantidad de miembros suplentes.

La función principal del Comité de Administración será aprobar o rechazar las propuestas de inversión, desinversión y administración de las inversiones en Proyectos realizadas por el Administrador Inmobiliario, con los alcances establecidos en el presente Prospecto y en el Contrato de Fideicomiso.

Los miembros inicialmente designados son:

(i) Nestor Osvaldo De Cesare, DNI 17.675.152 como miembro titular y Hernán Giménez, DNI 36.721.735 como miembro suplente;
(ii) Eduardo Estrada DNI 21.731.645 como miembro titular y Sergio Montagna, DNI 20.145.323 como miembro suplente;
(iii) Agustín Matías Sáenz, DNI 36.728.095 como miembro titular y María Isabel Basile Mastai, DNI 22.081.255 como miembro suplente;
(iv) Carlos Spina, DNI 25.906.556 como miembro titular y Ignacio Viñas, DNI 29.040.225 como miembro suplente; y
(v) Tomás Sánchez Azaro, DNI 38.995.577 como miembro titular y Pablo Andrés Bazzetti, DNI 22.964.920 como miembro suplente.

La remoción y/o designación de nuevos miembros del Comité de Administración será aprobada por el voto de la mayoría de los miembros que lo integran y será informada mediante publicación en el acceso "Hechos Relevantes" de la AIF y en los sistemas de información de los Mercados donde se negocien los Certificados de Participación

Cada miembro suplente reemplazará a su correspondiente miembro titular en caso de ausencia, impedimento, incapacidad, renuncia, remoción o vacancia del respectivo miembro titular.

Presidente. El Comité de Administración designará de entre sus miembros un presidente, quien tendrá a su cargo la coordinación de sus actividades y presidirá las reuniones. En caso de ausencia del presidente, su suplente ejercerá dicha función en su lugar.

Reuniones. El Comité de Administración se reunirá cada 3 (tres) meses, ya sea en forma presencial o mediante cualquier medio que permita la comunicación simultánea entre sus miembros, a efectos de darle seguimiento a las inversiones realizadas, analizar posibilidades de inversión o desinversión.

Más allá de las reuniones periódicas mencionadas previamente, reuniones adicionales podrán ser

convocadas por cualquiera de sus miembros, el Fiduciario o el Administrador Inmobiliario mediante comunicación fehaciente con no menos de 2 (dos) Días Hábiles de anticipación, salvo situaciones de urgencia en las que podrá prescindirse de dicho plazo.

Quórum. El quórum para sesionar será de 3 (tres) miembros.

Mayorías. Salvo disposición expresa en contrario contenida en el presente Contrato de Fideicomiso, las decisiones del Comité de Administración serán adoptadas por el voto favorable de la mayoría de sus miembros.

Para más información ver artículo III.3 "Actividades del Comité de Administración" del Contrato de Fideicomiso.

4.2. Actuación del Administrador Inmobiliario en el Comité de Administración. El Administrador Inmobiliario actuará ante el Comité de Administración a través de su representante legal o quien éste designe al efecto.

5. Procedimiento de selección, presentación y aprobación para la incorporación de Proyectos

La incorporación de Proyectos durante el Período de Inversión se realizará conforme al siguiente procedimiento:

5.1. Identificación del Proyecto
El Administrador Inmobiliario identificará las oportunidades de inversión que considere compatibles con el objeto del Fideicomiso y el PDGI, verificando preliminarmente su elegibilidad conforme a los criterios establecidos en el presente Prospecto.

5.2. Preparación del Memorando de Inversión
Respecto de cada Proyecto propuesto, el Administrador Inmobiliario elaborará un Memorando de Inversión que contendrá, como mínimo:

a) descripción del Proyecto y de su ubicación;
b) identificación del vehículo de inversión y de sus principales participantes;
c) estructura jurídica propuesta;
d) monto total de inversión requerido y desembolsos previstos;
e) porcentaje de participación a adquirir;
f) cronograma estimado de ejecución;
g) presupuesto del Proyecto;
h) modelo financiero, rentabilidad esperada y principales supuestos, incluyendo modalidad de financiación, de corresponder;
i) análisis de sensibilidad;
j) principales riesgos identificados y medidas de mitigación;
k) resultado de la revisión legal, técnica, financiera, impositiva y ambiental realizada; y
l) cualquier otra información que razonablemente resulte relevante para la toma de decisión.

5.3. Due Diligence
Con carácter previo a la aprobación, el Administrador Inmobiliario realizará o hará realizar las revisiones legales, técnicas, urbanísticas, ambientales, comerciales, financieras e impositivas que resulten apropiadas según la naturaleza del Proyecto. Estos gastos serán considerados Gastos Deducibles.

El Comité podrá requerir información adicional, informes de terceros independientes o valuaciones externas cuando lo considere conveniente.

5.4. Presentación al Comité de Administración
Una vez concluido el análisis, el Administrador Inmobiliario presentará formalmente la propuesta al

Comité de Administración, acompañando el Memorando de Inversión y toda la documentación de respaldo.

Los miembros del Comité de Administración podrán formular observaciones, solicitar aclaraciones o requerir modificaciones antes de emitir su decisión.

5.5. Aprobación o rechazo
La decisión de inversión en el Proyecto requerirá la resolución del Comité de Administración conforme a las mayorías previstas en el presente Prospecto.

El Comité de Administración podrá:

a) aprobar la inversión;
b) aprobarla sujeta al cumplimiento de condiciones precedentes;
c) diferir su tratamiento solicitando información adicional; o
d) rechazar la propuesta.

Cuando la aprobación quede condicionada, el Fiduciario sólo podrá celebrar acuerdos, contratos y efectuar desembolsos una vez acreditado el cumplimiento de las condiciones impuestas por el Comité de Administración.

5.6. Formalización
Aprobada la inversión, el Fiduciario suscribirá la documentación correspondiente e instrumentará los desembolsos conforme al cronograma aprobado y a las condiciones establecidas por el Comité de Administración.

Los desembolsos podrán realizarse en una o más etapas, vinculadas al cumplimiento de hitos objetivos del Proyecto.

5.7. Información pública
Una vez aprobada la incorporación del Proyecto, y previamente o simultáneamente al primer desembolso, el Fiduciario publicará, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles de aprobado dicha incorporación, en la AIF y en los restantes medios informativos aplicables, la información complementaria correspondiente incluyendo como mínimo:

- Identificación del Proyecto;
- Descripción del Proyecto;
- Monto comprometido por el Fideicomiso;
- Modalidad de inversión;
- Principales condiciones económicas;
- Riesgos relevantes;
- Impacto estimado sobre el patrimonio y el flujo de fondos del Fideicomiso; y
- Cualquier otra información relevante para los inversores.

6. Estrategia de administración y seguimiento de las inversiones

El Comité de Administración, con la asistencia del Administrador Inmobiliario, realizará el seguimiento periódico de las inversiones en los Proyectos, considerando, entre otros aspectos:

➔ el avance de obra y/o de implementación del Proyecto;

➔ la aplicación efectiva de los fondos al destino comprometido;

➔ el cumplimiento del cronograma de inversión, previsto en el PDGI y los desvíos verificados respecto del mismo, con indicación de sus causas y de las medidas adoptadas o previstas para su corrección;

➔ la evolución del presupuesto, ingresos y costos, comparada con las proyecciones del flujo de

fondos teórico del PDGI ;

➔ la marcha comercial y operativa del Proyecto;

➔ el cumplimiento de obligaciones por parte de fiduciarios, desarrolladores, operadores, administradores y demás partes involucradas en los Proyectos; y

➔ la proyección actualizada para el trimestre siguiente.

Con periodicidad trimestral, el Administrador Inmobiliario presentará un informe al Comité de Administración y al Fiduciario con el detalle de la información detallada precedentemente así como cualquier información o cambio relevante respecto de los Proyectos.

7. Desinversión o rotación de inversiones durante el Período de Inversión

Durante el Período de Inversión, el Comité de Administración podrá disponer, por recomendación del Administrador Inmobiliario, la desinversión total o parcial en los Proyectos cuando ello resulte conveniente para la mejor ejecución del objeto del Fideicomiso.

La liquidez generada por una desinversión total o parcial durante el Período de Inversión podrá aplicarse, conforme lo definido por el Comité de Administración al momento de su aprobación: i) a la incorporación de nuevos Proyectos elegibles; ii) a reinversiones en Proyectos existentes; iii) a mantener temporalmente la liquidez en Inversiones Transitorias Permitidas; y/o iv) al Pago de Servicios de Capital y/o de Utilidades a los Beneficiarios, según corresponda.

8. Procedimiento de presentación y aprobación para la desinversión total o parcial en los Proyectos durante el Período de Inversión

8.1. Identificación de oportunidad y análisis técnico-comercial.
El Administrador Inmobiliario identificará las oportunidades de desinversión total o parcial de un Proyecto considerando los siguientes factores:

- Maduración comercial y estabilización: cumplimiento de los plazos de estabilización hotelera/inmobiliaria y maximización de la tasa interna de retorno;
- Materialización anticipada de valor: ofertas firmes de compra de terceros a valores convenientes sobre la tasación contable o de mercado; y
- Mitigación de riesgo o reestructuración: ineficiencias operativas crónicas, deterioro relevante del entorno macroeconómico/regulatorio o decisión de rotación de cartera.

8.2. Elaboración del Memorando de Desinversión.
Respecto de cada Proyecto objeto de desinversión, el Administrador Inmobiliario elaborará un Memorando de Desinversión que contendrá como mínimo:

- Identificación del Proyecto;
- Valuación y tasación: informe de valuación independiente o tasación de mercado para comprobar la razonabilidad del precio ofertado, en caso de corresponder;
- Estructura y condiciones de pago: precio bruto, moneda de pago, plazos, garantías exigidas y condiciones precedentes;
- Impacto financiero proyectado: comparativa del valor de venta respecto del valor de inversión original del Fideicomiso;
- Análisis impositivo y legal: determinación de impuestos locales/nacionales aplicables (IVA, Sellos, Ingresos Brutos, Ganancias, entre otros) con dictamen del Asesor Impositivo; y
- Estimación de honorarios por éxito: cálculo de la remuneración variable del Administrador Inmobiliario conforme a las escalas previstas en el Contrato.

8.3. Presentación y aprobación del Comité de Administración.
El Administrador Inmobiliario presentará formalmente la propuesta de desinversión al Comité de Administración, acompañando el Memorando de Desinversión y toda la documentación de respaldo.

Los miembros del Comité de Administración podrán formular observaciones, solicitar aclaraciones

o requerir modificaciones antes de emitir su decisión.

8.4. Aprobación o rechazo.
La decisión de desinversión en el Proyecto requerirá la resolución del Comité de Administración conforme a las mayorías previstas en el Contrato de Fideicomiso.

El Comité de Administración podrá:

a) aprobar la desinversión;
b) aprobar la propuesta sujeta al cumplimiento de condiciones precedentes;
c) diferir su tratamiento solicitando información adicional; o
d) rechazar la propuesta.

Cuando la aprobación quede condicionada, el Fiduciario sólo podrá ejecutarla acreditado el cumplimiento de las condiciones impuestas por el Comité de Administración.

8.5. Formalización
Aprobada la desinversión, el Fiduciario suscribirá la documentación correspondiente conforme al cronograma aprobado y a las condiciones establecidas por el Comité de Administración.

8.6. Información pública
Una vez aprobada la desinversión total o parcial en un Proyecto, el Fiduciario publicará, dentro de los 5 (cinco) días de aprobado dicha desinversión, en la AIF y en los restantes medios informativos aplicables, la información complementaria correspondiente incluyendo como mínimo:

- Identificación del Proyecto;
- Condiciones de enajenación;
- Destino de los fondos provenientes de la enajenación:
- Impacto estimado sobre el patrimonio y el flujo de fondos del Fideicomiso; y
- Cualquier otra información relevante para los inversores.

IX. FLUJO DE FONDOS TEÓRICO

Los ingresos futuros del Fideicomiso y, por ende, la rentabilidad que los Beneficiarios podrían obtener estarán sujetos a múltiples factores, incluyendo, entre otros:

1. el grado de avance y conclusión de los Proyectos;
2. la evolución de los costos de construcción, equipamiento y operación;
3. la demanda y condiciones del mercado inmobiliario, hotelero y turístico;
4. el cumplimiento por parte de desarrolladores, operadores, administradores y demás intervinientes; y
5. el contexto macroeconómico, cambiario, regulatorio e impositivo.

El presente Fideicomiso Financiero supone para los inversores la asunción de un alto riesgo, pues, por el carácter de las inversiones a las que se destinarán los Bienes Fideicomitidos, conlleva la posibilidad de no contar con utilidades y/o de verse frustrado el repago de todo o parte del capital invertido, sin que ello dé derecho o acción alguna contra el Fiduciario, el Organizador, los Agentes Colocadores o el Administrador Inmobiliario (salvo que hubiera mediado culpa grave o dolo determinado por laudo definitivo del tribunal arbitral o sentencia judicial firme y definitiva emanada de tribunal competente). Las estimaciones realizadas son solo a efecto ilustrativo. Ni el Fiduciario ni el Administrador Inmobiliario pueden asegurar el éxito del negocio.

El esquema de Pago de Servicios de los CPs varía en función de los resultados netos del PDGI, está expresado en Dólares Estadounidenses y se ha utilizado a los fines de su elaboración como Fecha de Emisión y Liquidación (hipotética) el 2 de noviembre de 2026.

1. Estimación de flujo de fondos

1.1 Escenario Base

millones US$	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Fideicomiso Costa del Este	-$0,02	-$0,02	$3,08	$3,76	$1,77	$1,88	$1,99	$2,08	$2,12	$2,21	$2,27
Fideicomiso Ciudad de Mendoza	-$0,02	-$0,02	-$0,02	$3,29	$3,59	$3,59	$2,40	$2,49	$2,54	$2,54	$2,58
Fideicomiso Valle de Uco	-$0,02	-$0,02	-$0,02	-$0,02	$5,38	$5,55	$4,18	$4,47	$4,77	$4,97	$5,11
Fideicomiso Parque de la Innovación	-$0,02	-$0,02	-$0,02	-$0,02	$3,96	$4,37	$3,86	$2,95	$3,12	$3,28	$3,38
Fideicomiso Puerto Retiro	$0,65	$0,65	$0,65	$0,65	$0,65	$0,69	$0,69	$0,71	$0,72	$0,73	$0,73
Total Renta Proyectos	**$0,59**	**$0,59**	**$3,69**	**$7,67**	**$15,36**	**$16,08**	**$13,12**	**$12,70**	**$13,26**	**$13,74**	**$14,08**
Gastos INVITA	-$3,44	-$0,90	-$1,32	-$1,52	-$1,64	-$1,67	-$1,00	-$1,71	-$1,72	-$1,74	-$4,80
Total Flujos Renta	**-$2,85**	**-$0,30**	**$2,37**	**$6,16**	**$13,72**	**$14,42**	**$12,12**	**$10,99**	**$11,54**	**$12,00**	**$9,28**

millones US$	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Fideicomiso Costa del Este	$14,48	$8,52	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00
Fideicomiso Ciudad de Mendoza	$0,00	$15,70	$9,30	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00
Fideicomiso Valle de Uco	$0,00	$0,00	$16,68	$9,78	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00
Fideicomiso Parque de la Innovación	$0,00	$0,00	$23,00	$10,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00
Fideicomiso Puerto Retiro	$8,70	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00
Total Inversión Proyectos	**$23,18**	**$24,22**	**$48,98**	**$19,78**	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**

millones US$	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Fideicomiso Costa del Este	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$34,50
Fideicomiso Ciudad de Mendoza	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$37,50
Fideicomiso Valle de Uco	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$39,69
Fideicomiso Parque de la Innovación	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$49,50
Fideicomiso Puerto Retiro	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$13,05
Total Desinversión Proyectos	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**	**$174,24**

1.2 Escenario Optimista

millones US$	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Fideicomiso Costa del Este	-$0,02	-$0,02	$4,44	$3,79	$2,55	$2,70	$2,87	$3,00	$3,05	$3,18	$3,28
Fideicomiso Ciudad de Mendoza	-$0,02	-$0,02	-$0,02	$4,74	$5,18	$3,40	$3,45	$3,58	$3,65	$3,66	$3,72
Fideicomiso Valle de Uco	-$0,02	-$0,02	-$0,02	-$0,02	$7,86	$6,46	$6,13	$6,54	$6,97	$7,27	$7,47
Fideicomiso Parque de la Innovación	-$0,02	-$0,02	-$0,02	-$0,02	$3,96	$4,37	$3,86	$2,95	$3,12	$3,28	$3,38
Fideicomiso Puerto Retiro	$0,65	$0,65	$0,65	$0,65	$0,65	$0,69	$0,69	$0,71	$0,72	$0,73	$0,73
Total Renta Proyectos	**$0,59**	**$0,59**	**$5,05**	**$9,15**	**$20,20**	**$17,62**	**$17,00**	**$16,78**	**$17,51**	**$18,12**	**$18,57**
Gastos INVITA	-$3,44	-$0,90	-$1,35	-$1,57	-$1,73	-$1,77	-$0,89	-$1,82	-$1,84	-$1,86	-$4,93
Total Flujos Renta	**-$2,85**	**-$0,30**	**$3,70**	**$7,58**	**$18,47**	**$15,85**	**$16,11**	**$14,96**	**$15,67**	**$16,26**	**$13,64**

millones US$	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Fideicomiso Costa del Este	$14,48	$8,52	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00
Fideicomiso Ciudad de Mendoza	$0,00	$15,70	$9,30	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00
Fideicomiso Valle de Uco	$0,00	$0,00	$16,68	$9,78	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00
Fideicomiso Parque de la Innovación	$0,00	$0,00	$23,00	$10,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00
Fideicomiso Puerto Retiro	$8,70	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00
Total Inversión Proyectos	**$23,18**	**$24,22**	**$48,98**	**$19,78**	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**

millones US$	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Fideicomiso Costa del Este	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$34,50
Fideicomiso Ciudad de Mendoza	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$37,50
Fideicomiso Valle de Uco	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$39,69
Fideicomiso Parque de la Innovación	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$49,50
Fideicomiso Puerto Retiro	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$13,05
Total Desinversión Proyectos	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**	**$174,24**

1.3 Escenario Pesimista

millones US$	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Fideicomiso Costa del Este	-$0,02	-$0,02	$1,97	$3,74	$1,13	$1,20	$1,27	$1,33	$1,36	$1,41	$1,46
Fideicomiso Ciudad de Mendoza	-$0,02	-$0,02	-$0,02	$2,11	$2,30	$3,75	$1,53	$1,59	$1,62	$1,63	$1,65
Fideicomiso Valle de Uco	-$0,02	-$0,02	-$0,02	-$0,02	$3,36	$4,81	$2,59	$2,77	$2,96	$3,09	$3,18
Fideicomiso Parque de la Innovación	-$0,02	-$0,02	-$0,02	-$0,02	$3,96	$4,37	$3,86	$2,95	$3,12	$3,28	$3,38
Fideicomiso Puerto Retiro	$0,65	$0,65	$0,65	$0,65	$0,65	$0,69	$0,69	$0,71	$0,72	$0,73	$0,73
Total Renta Proyectos	**$0,59**	**$0,59**	**$2,58**	**$6,46**	**$11,40**	**$14,83**	**$9,94**	**$9,36**	**$9,78**	**$10,15**	**$10,40**
Gastos INVITA	-$3,44	-$0,90	-$1,30	-$1,47	-$1,56	-$1,58	-$1,09	-$1,61	-$1,63	-$1,64	-$4,70
Total Flujos Renta	**-$2,85**	**-$0,30**	**$1,28**	**$4,99**	**$9,84**	**$13,24**	**$8,86**	**$7,74**	**$8,15**	**$8,51**	**$5,70**

millones US$	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Fideicomiso Costa del Este	$14,48	$8,52	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00
Fideicomiso Ciudad de Mendoza	$0,00	$15,70	$9,30	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00
Fideicomiso Valle de Uco	$0,00	$0,00	$16,68	$9,78	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00
Fideicomiso Parque de la Innovación	$0,00	$0,00	$23,00	$10,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00
Fideicomiso Puerto Retiro	$8,70	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00
Total Inversión Proyectos	**$23,18**	**$24,22**	**$48,98**	**$19,78**	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**

millones US$	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Fideicomiso Costa del Este	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$34,50
Fideicomiso Ciudad de Mendoza	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$37,50
Fideicomiso Valle de Uco	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$39,69
Fideicomiso Parque de la Innovación	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$49,50
Fideicomiso Puerto Retiro	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$13,05
Total Desinversión Proyectos	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**	**$0,00**	**$174,24**

X. CRONOGRAMA TEÓRICO DE PAGO DE SERVICIOS

1. Escenario Base

millones US$	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Pago de Servicios de Utilidades	$0,00	$0,00	$2,37	$6,16	$13,72	$14,42	$12,12	$10,99	$11,54	$12,00	$67,36
Pago de Servicios de Capital	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$116,16

2. Escenario Optimista

millones US$	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Pago de Servicios de Utilidades	$0,00	$0,00	$3,70	$7,58	$18,47	$15,85	$16,11	$14,96	$15,67	$16,26	$71,72
Pago de Servicios de Capital	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$116,16

3. Escenario Pesimista

millones US$	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Pago de Servicios de Utilidades	$0,00	$0,00	$1,28	$4,99	$9,84	$13,24	$8,86	$7,74	$8,15	$8,51	$63,78
Pago de Servicios de Capital	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$0,00	$116,16

XI. ESQUEMA GRÁFICO DEL FIDEICOMISO



Breve descripción de la operatoria del Fideicomiso

A continuación, se detalla el circuito operativo del Fideicomiso Financiero "INVITA", describiendo cronológicamente los pasos desde su constitución hasta la distribución final de los activos.

1. **Emisión, colocación, suscripción e integración de Valores Fiduciarios**: los inversores suscriben el monto de capital total de los Valores Fiduciarios adquiridos y el Fiduciario emite dichos Valores Fiduciarios. Posteriormente, los inversores, de acuerdo con el cronograma de integración, integran los aportes suscriptos que serán transferidos por el Agente de Liquidación a la Cuenta Fiduciaria del Fideicomiso, una vez deducidos los importes correspondientes a los Gastos de Estructuración y realizada la cancelación de cualquier importe que corresponda abonar de conformidad con los términos del Contrato.
2. **Constitución del Patrimonio Fideicomitido:** El Patrimonio Fideicomitido consiste principalmente en: (a) las sumas de dinero provenientes de la integración de los Certificados de Participación, neto de los Gastos de Estructuración; (b) las participaciones en los Proyectos Preseleccionados, provenientes de los Certificados de Participación integrados en especie; (c) las participaciones en los Proyectos provenientes de la inversión del Fideicomiso en Proyectos de acuerdo con lo establecido en el PDGI; (d) las sumas de dinero provenientes de acuerdos de financiamiento que eventualmente suscriba el Fideicomiso; (e) los derechos emergentes de las participaciones en razón del apartado (b) y (c); (f) los bienes y derechos que ingresen en reemplazo de los anteriores; (g) los saldos a la vista disponibles en las Cuentas Fiduciarias y las Inversiones Transitorias Permitidas realizadas con los fondos obtenidos por lo conceptos incluidos en los apartados (a) a (f); (h) todas las previsiones con afectación específica realizada por el Fiduciario en cumplimiento del Contrato de Fideicomiso (por ejemplo y sin limitando: el Fondo de Gastos y el Fondo de Reserva del Fideicomiso); y (i) en la medida que no se encontrare expresamente previsto en cualquiera de los puntos (a) a (h) precedentes, cualquier otro derecho, título o interés emergente de, y/o relacionados y/o vinculados de cualquier manera con, cualquiera de los activos mencionados en los párrafos precedentes (incluyendo, sin limitación, los fondos netos de costos, gastos y honorarios, provenientes de cualquier clase de acción judicial tendiente al cobro de sumas de dinero no pagadas voluntariamente por cualquier persona obligada a realizar pagos al Fideicomiso).
3. **Aplicación de Fondos**: una vez acreditados los fondos en la Cuenta Fiduciaria, el Fiduciario, conforme surge del Contrato, procede a:

    a. Constituir el Fondo de Gastos y los fondos de reserva que correspondan; y
    b. Destinar los fondos netos a la inversión en los Proyectos de acuerdo al PDGI.

En las oportunidades correspondientes se percibirá en la Cuenta Fiduciaria el importe derivado del resultado de las Inversiones Transitorias Permitidas y eventualmente el producido de la inversión en los Proyectos.

4. **Pago a los Beneficiarios:** el Fiduciario utilizará los fondos recaudados en la Cuenta Fiduciaria para la realización del PDGI, realizar el Pago de Servicios de Utilidades y el Pago de Servicios de Capital, según corresponda.

XII. **PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN**

1. Los CPB serán colocados por oferta pública dirigida al público inversor en general y los CPA, CPC y CPD serán colocados por oferta pública dirigida a Inversores Calificados, todos en Argentina conforme con los términos de la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV a través del sistema de colocación de BYMA denominado BYMA Primarias, bajo la modalidad "abierta", y estará a cargo de Allaria S.A. y Cocos Capital S.A. Por la colocación de los Certificados de Participación, los Agentes Colocadores percibirán una comisión del 1% (uno por ciento) del producido de la colocación, pagadero en Pesos al tipo de cambio "billete" de referencia publicado por el Banco de la Nación Argentina para la venta el día anterior a la Fecha de Emisión y Liquidación. Los honorarios de los Agentes Colocadores se abonarán dentro de los 10 (diez) Días Hábiles de la Fecha de Emisión y Liquidación. Dichos honorarios constituyen Gastos Deducibles y serán debitados por el Fiduciario directamente del Fondo de Gastos.

A los fines del presente Prospecto, los términos "Cartera Propia", "Cartera Propia Restringida", "Cartera Propia Ampliada", "Agentes Colocadores", "Agentes Intervinientes" y "Sujetos Intervinientes" tendrán el significado que se les asigna en el Título I de las Normas de la CNV y en el presente Prospecto. Los Sujetos Intervinientes en el proceso de colocación y adjudicación de los Certificados de Participación son el Fiduciario, en su carácter de Emisor, el Administrador Inmobiliario, Allaria S.A., en su carácter de Organizador, Agente Colocador y Underwriter, Cocos Capital S.A., en su carácter de Agente Colocador, y Sancor Cooperativa de Seguros Limitada, en su carácter de Underwriter, sin perjuicio de los demás Agentes Intervinientes que ingresen Ofertas de Suscripción en el sistema BYMA Primarias.

La rueda de licitación tendrá la modalidad abierta, por lo que los Agentes Colocadores y los demás Agentes Intervinientes habilitados podrán ver las Ofertas de Suscripción a medida que se vayan ingresando en el sistema BYMA Primarias, sin perjuicio de que el nombre completo y el CUIT/CUIL, CDI o CIE de los oferentes no serán visibles para los demás participantes, quedando reservada su visualización a BYMA, en su carácter de operador del sistema, y a la CNV.

2. Los Agentes Colocadores realizarán sus mejores esfuerzos para colocar los Certificados de Participación, sin asumir compromiso alguno de *underwriting*, los cuales podrán incluir entre otros: (i) contactos personales con potenciales inversores; (ii) envío de correos electrónicos a potenciales inversores con material de difusión; (iii) eventualmente, mediante publicaciones y avisos en medios de difusión; (iv) conferencias telefónicas con potenciales inversores; (v) distribución de material de difusión impreso a potenciales inversores; (vi) reuniones informativas individuales o colectivas (*road shows*) con potenciales inversores acerca de las características de los Certificados de Participación y de los Proyectos, de conformidad con lo previsto por las Normas de la CNV; (vii) cualquiera otra actividad que considere conveniente u oportuna.

Dentro de los 10 (diez) Días Hábiles de efectuada la colocación, cada Agente Colocador deberá acreditar al Fiduciario los esfuerzos de colocación realizados, sin perjuicio de que dicha documentación deberá mantenerse a disposición de la CNV y remitirse a esta dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles de su requerimiento.

Los inversores interesados en obtener una copia del presente Prospecto podrán retirarlas en las oficinas de los Agentes Colocadores o en las del Fiduciario en el horario de 10 a 15 hs. Los mismos se encuentran publicados en la AIF y en los medios informativos de los mercados en los que se negocien los CPs.

3. Ni el Fiduciario ni los Agentes Colocadores tendrán responsabilidad alguna por las órdenes de suscripción presentadas a Agentes Intervinientes. Los inversores interesados en presentar órdenes de suscripción de CPs deberán contactar a los Agentes Colocadores o Agentes Intervinientes, con suficiente anticipación a la finalización del Período de Colocación, a fin de posibilitar que las correspondientes Ofertas de Suscripción sean presentadas antes de que finalice el Período de

Colocación.

4. Los Agentes Intervinientes deberán registrar las Ofertas de Suscripción inmediatamente de recibidas, con identificación precisa del inversor, la fecha y hora exacta de recepción (incluyendo segundos), la Clase y cantidad de Certificados de Participación requeridos, su forma de integración y cualquier otro dato relevante, y deberán ingresarlas en el sistema BYMA Primarias en forma inmediata y, en ningún caso, más allá de los 30 (treinta) minutos posteriores a su recepción, conforme lo previsto en el artículo 9° del Capítulo IV del Título VI de las Normas de la CNV. Cada inversor deberá detallar en su Oferta de Suscripción, entre otra, la siguiente información: (i) sus datos identificatorios, incluyendo su nombre completo o denominación, su CUIT/CUIL, CDI o CIE, si reviste el carácter de persona humana o jurídica y, en su caso, si reviste el carácter de Inversor Calificado; (ii) el tipo de oferente (inversor local o extranjero, persona humana, compañía de seguros, fondo común de inversión, entidad financiera u otro); (iii) si la oferta corresponde a la Cartera Propia (Restringida o Ampliada) del Agente Interviniente o si es cursada por cuenta y orden de un tercero cliente; (iv) la Clase y el valor nominal de Certificados de Participación que se pretenda suscribir; (v) la forma de integración y, en caso de integración en especie, el Proyecto Preseleccionado y el porcentaje de participación a ceder; (vi) de corresponder, las comisiones o cargos adicionales que el Agente Interviniente perciba del inversor, debidamente cuantificados; y (vii) en el caso de los CPB, la declaración jurada referida en el apartado 6 siguiente.

No podrán ingresarse en el sistema BYMA Primarias Ofertas de Suscripción que no cuenten con la identificación del inversor final, ni bajo el concepto "terceros con ID sin identificar". Cuando un Agente Interviniente ingrese Ofertas de Suscripción a través de otro Agente Interviniente, deberá identificar si tales ofertas corresponden a su Cartera Propia o si fueron cursadas por cuenta y orden de un tercero cliente, con indicación, en este último caso, de si éste es persona humana o jurídica y si reviste el carácter de Inversor Calificado, así como de su nombre completo y CUIT/CUIL, CDI o CIE. Esta obligación recae sobre el Agente Colocador o el Agente Interviniente que ingrese los datos en el sistema BYMA Primarias, quien responderá por la exactitud e integridad de la información que hubiera recabado, originado, procesado o producido.

En el caso de inversores domiciliados en el exterior, la acreditación de los fondos deberá cumplir con los estándares en materia de prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva ("**PLA/FT/FP**"), y las jurisdicciones de origen de dichos fondos no deberán encontrarse incluidas en el listado de jurisdicciones no cooperantes a los fines de la transparencia fiscal –en los términos del artículo 24 del Anexo integrante del Decreto N° 862/2019, o el que en el futuro lo reemplace– ni ser consideradas jurisdicciones de alto riesgo por el Grupo de Acción Financiera Internacional ("**GAFI**").

5. El Fiduciario y los Agentes Colocadores no pagarán comisión ni reembolsarán gasto alguno a los Agentes Intervinientes a través de los cuales se presenten Ofertas de Suscripción. En relación con los Agentes Intervinientes, ni el Fiduciario ni los Agentes Colocadores tendrán responsabilidad alguna respecto de: (i) la forma en que las ofertas sean cargadas en sistema; ni (ii) el cumplimiento con los procesos pertinentes estipulados por la normativa aplicable en materia de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo (incluyendo la remisión a los Agentes Colocadores en tiempo y forma de la documentación respaldatoria en esta materia). Los Agentes Colocadores y los demás Agentes Intervinientes sólo podrán percibir de los inversores comisiones o cargos adicionales por su participación en el proceso de colocación en la medida en que: (i) tales comisiones o cargos sean clara y previamente comunicados y cuantificados, e incluidos en la respectiva Oferta de Suscripción; y (ii) se informe al inversor el costo total de su inversión una vez adicionada dicha comisión, con anterioridad o, de no ser posible, con posterioridad a la adjudicación. Ni el Fiduciario ni los Agentes Colocadores tendrán responsabilidad alguna respecto de las comisiones o cargos que perciban los demás Agentes Intervinientes.

6. A los efectos de suscribir los Certificados de Participación, los interesados deberán suministrar aquella información o documentación que deban o resuelvan libremente solicitarle los Agentes Colocadores, los Agentes Intervinientes o el Fiduciario para el cumplimiento de su función y de, entre

otras, las normas sobre lavado de activos de origen delictivo y sobre prevención del lavado para el mercado de capitales emanadas de la Unidad de Información Financiera creada por la ley 25.246 o establecidas por la CNV o el BCRA y para el caso de la colocación de los CPB una declaración jurada en donde los interesados indiquen que el monto ofertado no supera el 5% de su patrimonio. Los Agentes Colocadores podrán rechazar ofertas en el caso que no se dé cumplimiento a las referidas normas o a lo requerido por los Agentes Colocadores al respecto. Sin perjuicio de ello, los Agentes Colocadores serán responsables de velar por el cumplimiento de la normativa de prevención del lavado de dinero sólo respecto de sus propios comitentes, pero no de aquellos cuyas Ofertas de Suscripción hayan sido ingresadas al sistema a través de Agentes Intervinientes distintos del respectivo Agente Colocador.

7. Ante el rechazo o no aceptación de Ofertas de Suscripción recibidas durante el Período de Colocación (tal como este término se define más adelante), el Fiduciario informará a los oferentes el rechazo de las mismas a través de un medio fehaciente de comunicación, exponiéndose los motivos en los cuales se fundamenta.

Las Ofertas de Suscripción no podrán ser rechazadas, salvo que: (i) contengan errores u omisiones de datos que hagan imposible su procesamiento por el sistema BYMA Primarias; (ii) no cumplan con las exigencias normativas en materia de PLA/FT/FP; o (iii) no cumplan con los demás requisitos previstos en el presente Prospecto, incluyendo, entre otros, la insuficiencia de fondos o la falta de línea de crédito, la incompatibilidad con el perfil del inversor, la falta de acreditación de la condición de Inversor Calificado respecto de los CPA, CPC y CPD, la falta de presentación de la declaración jurada requerida para los CPB, la falta de acreditación de la titularidad de las participaciones a ceder en caso de integración en especie, o la falta de cumplimiento de condiciones operativas o documentales. Dicho rechazo no dará derecho a reclamo alguno contra el Fiduciario, el Organizador o los Agentes Colocadores.

8. Los CPs, por el valor nominal de la oferta pública, se colocarán a la par (es decir, a su valor nominal).

9. Los CPs se adjudicarán a cada interesado, en cada Clase, conforme al orden temporal de registración de las solicitudes aceptadas en el sistema otorgando prioridad a las solicitudes que sean integradas en especie mediante cesión de participación en los Proyectos Preseleccionados y hasta agotar el valor nominal de cada Clase. Las Ofertas de Suscripción de iguales condiciones recibirán idéntico tratamiento en la adjudicación y, en su caso, en el prorrateo, sin discriminación alguna entre ellas.

Para los CPC y CPD, los Agentes Colocadores conjuntamente con el Administrador Inmobiliario y el Fiduciario, determinarán el valor nominal a ser emitido para cada Clase teniendo en consideración las solicitudes recibidas y el Monto Máximo de Emisión de cada Clase.

En ningún caso, la sumatoria de los valores nominales de CPA, CPB, CPC y CPD adjudicados podrá exceder el Monto Máximo de Emisión.

10. En la oportunidad que determine el Fiduciario, de común acuerdo con los Agentes Colocadores y según las condiciones del mercado, se publicará un aviso de suscripción en la AIF, y en su caso en los sistemas informativos de BYMA en el que se indicará, entre otros, la fecha de inicio y de finalización del Período de Colocación (conforme se define más adelante), la Fecha de Emisión y Liquidación, el horario límite para el ingreso de ofertas de Cartera Propia, y el domicilio de los Agentes Colocadores (el "**Aviso de Suscripción**").

11. El proceso de oferta pública – considerando en su caso cada reapertura - incluirá un plazo mínimo de 1 (un) Día Hábil para la difusión (el "**Período de Difusión**") y un plazo mínimo de 1 (un) Día Hábil para la recepción de ofertas (el "**Periodo de Colocación**"). El Período de Difusión o el Período de Colocación podrá ser prorrogado, modificado o suspendido por el Fiduciario, de común acuerdo con los Agentes Colocadores, circunstancia que se informará mediante la publicación de un

nuevo aviso de suscripción en la AIF y en su caso en los sistemas informativos del mercado al que corresponda el sistema de colocación primaria que se utilice, dejando expresa constancia que los inversores podrán, en su caso, retirar sus ofertas sin penalización alguna hasta el Día Hábil anterior al cierre del Período de Colocación. Las invitaciones a formular ofertas serán cursadas por los Agentes Colocadores a un amplio número de operadores y potenciales inversores, por los medios habituales del mercado, especialmente correo electrónico.

El Período de Difusión comenzará el mismo día de la publicación del Prospecto y del Aviso de Suscripción en la AIF y en los sistemas de información de los Mercados –o, de no coincidir, el día en que ocurra la última de dichas publicaciones–, en la medida en que ésta se efectúe con anterioridad a las 10 horas; caso contrario, el Período de Difusión se extenderá, como mínimo, al Día Hábil siguiente. Una vez iniciado el Período de Difusión, podrán publicarse avisos complementarios con aclaraciones y/o información adicional que no modifique sustancialmente lo previamente publicado.

Sin perjuicio de lo anterior, el Período de Colocación podrá ser extendido en caso de fallas del sistema BYMA Primarias u otras contingencias operativas debidamente justificadas. Dicha extensión se aplicará en iguales condiciones a todos los participantes y será comunicada inmediatamente por los medios habilitados por BYMA, con indicación de su causa y duración, salvo que la extensión sea por un lapso inferior a 30 (treinta) minutos, en cuyo caso se informará a los participantes mediante una alerta automática del sistema y se dejará constancia de ello en el Aviso de Resultados. Finalizado el Período de Colocación, no podrán modificarse las Ofertas de Suscripción ingresadas ni ingresarse nuevas, con excepción de las correcciones operativas o materiales, siempre que se deje constancia documentada de la modificación, su causa, el responsable de autorizarla y el momento de su realización.

12. Los CPA serán suscriptos en su totalidad en la Fecha de Emisión y Liquidación e integrados en (i) Pesos; o (ii) en especie mediante cesión de participación en los Proyectos Preseleccionados a la Relación de Canje correspondiente a CPA.

Los CPB serán suscriptos en su totalidad en la Fecha de Emisión y Liquidación e integrados en Pesos.

Los CPC serán suscriptos en su totalidad en la Fecha de Emisión y Liquidación e integrados en (i) Pesos; o (ii) en especie mediante cesión de participación en los Proyectos Preseleccionados a la Relación de Canje correspondiente a CPC.

Para el caso de los CPs integrados en especie, la cesiones de las participaciones en los Proyectos Preseleccionados deberá perfeccionarse dentro del plazo de 60 (sesenta) días contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación, prorrogable por un periodo igual. Durante dicho periodo los CPs emitidos quedarán temporalmente acreditados en una cuenta provisoria de titularidad del Fiduciario y serán transferidos al inversor adjudicatario una vez perfeccionada la cesión de las participaciones correspondientes.

Con respecto a los CPD serán suscriptos en su totalidad en la Fecha de Emisión y Liquidación y su integración será parcialmente diferida y se encontrará sujeta al PDGI y será realizada bajo el siguiente cronograma: (i) 15% (quince por ciento) del monto suscripto en la Fecha de Emisión y Liquidación; y (ii) 85% (ochenta y cinco por ciento) del monto suscripto, en una o más fechas posteriores a la Fecha de Emisión y Liquidación, de acuerdo a las necesidades financieras, conforme lo determine el Fiduciario a instancias del Administrador Inmobiliario y el Comité de Administración. El plazo para la integración del total del monto suscripto no podrá exceder 5 (cinco) años desde la Fecha de Emisión y Liquidación.

El cronograma tentativo para la integración de los CPD será el siguiente:

Año	% Integración Capital
2026	15,00%
2027	15,00%

2028	50,00%
2029	20,00%

(*) *La integración prevista para el 2026 contempla las integraciones realizadas por la integración inicial.*

La integración diferida estará sujeta a las necesidades financieras del Fideicomiso y los aportes de capital requeridos podrán diferir de aquellos previstos en el cronograma tentativo en función de las necesidades del PDGI. El resultado de cada integración diferida será informado mediante publicación en el acceso "Hechos Relevantes" de la AIF y en los sistemas de información de los Mercados donde se negocien los Certificados de Participación.

De modificarse los plazos o modalidad de integración previstos en el cronograma precedente, el Fiduciario lo difundirá en el acceso "Hechos Relevantes" de la AIF. En todos los casos, la decisión de requerir la integración de saldos pendientes deberá comunicarse con al menos 15 (quince) días de anticipación mediante publicación en el acceso "Hechos Relevantes" de la AIF y en los sistemas de información de los Mercados donde se negocien los Certificados de Participación.

Los tenedores de los CPD integrarán en cada Fecha de Integración Diferida el equivalente en Pesos a los fondos requeridos, al Tipo de Cambio de Integración, informado en el aviso de integración.

La falta de pago de los montos suscriptos no integrados en las Fechas de Integración Diferida implicará la mora automática del Beneficiario. En ese caso el Fiduciario intimará al Beneficiario para que cumpla con su obligación de integración, en un plazo máximo de 15 (quince) días, y devengándose un interés mensual del 1,5% (uno coma cinco por ciento) en beneficio del Fideicomiso. Durante dicho plazo, los Certificados de Participación correspondientes al Beneficiario en mora quedarán afectados en garantía mediante la constitución y registración de una prenda a favor del Fiduciario, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso, cuyo registro se hará efectivo ante el Agente de Depósito Colectivo. La constitución de la prenda implicará la indisponibilidad de los Certificados de Participación prendados, los cuales no podrán ser transferidos ni negociados mientras la prenda se encuentre vigente. Una vez acreditada la integración de las sumas adeudadas, el Fiduciario prestará su conformidad para la baja de la prenda, quedando los Certificados de Participación nuevamente disponibles para su titular. Transcurridos los 15 (quince) días sin que el Beneficiario hubiera cumplido con su obligación de integración, el Fiduciario podrá proceder a la ejecución de la prenda constituida sobre los Certificados de Participación. Una vez ejecutada la prenda, los Certificados de Participación serán acreditados en la cuenta del Fiduciario como disponibles, pudiendo este ofrecerlos nuevamente en el mercado secundario, prioritariamente a los Beneficiarios existentes y luego a terceros, sin perjuicio del derecho del Fiduciario de reclamar judicialmente al Beneficiario en mora las sumas adeudadas y los daños y perjuicios que correspondan. En caso de que los Certificados de Participación fueran nuevamente ofrecidos y vendidos, el Fiduciario podrá compensar del producido de dicha venta las sumas adeudadas por el Beneficiario en mora al Fideicomiso, incluyendo, según corresponda, el capital no integrado, los intereses devengados y los gastos y costos derivados del incumplimiento y de la ejecución de la prenda.

La transferencia de los CPD trasladará a los sucesivos tenedores la obligación de integraciones pendientes y quedarán liberados los tenedores cedentes del deber de integrar.

13. La Denominación Mínima de los CPs será de US$1 (un Dólar Estadounidense).

El Precio de Suscripción de cada CP será US$1 (un Dólar Estadounidense).

El Monto Mínimo de Suscripción de los CPs será:
(i) para los CPA, US$500.000 (quinientos mil Dólares Estadounidenses), y múltiplos de US$500.000 (quinientos mil Dólares Estadounidenses) por encima de dicho monto;
(ii) para los CPB, US$1.000 (mil Dólares Estadounidenses), y múltiplos de US$1 (un Dólar Estadounidense) por encima de dicho monto;
(iii) para los CPC, US$10.000 (diez mil Dólares Estadounidenses), y múltiplos de US$1 (un Dólar Estadounidense) por encima de dicho monto; y
(iv) para los CPD, US$500.000 (quinientos mil Dólares Estadounidenses), y múltiplos de US$500.000 (quinientos mil Dólares Estadounidenses) por encima de dicho monto.

El Monto Máximo de Suscripción de los CPs será:
(i) para los CPA, US$1.000.000 (un millón de Dólares Estadounidenses);
(ii) para los CPB, US$10.000 (diez mil Dólares Estadounidenses) siempre que dicho monto no supere el 5% del patrimonio del inversor.;
(iii) para los CPC, hasta el Monto Máximo de Emisión para dicha Clase; y
(iv) para los CPD, hasta el Monto Máximo de Emisión para dicha Clase.

La Unidad Mínima de Negociación de los CPs será:
(i) para los CPA, US$500.000 (quinientos mil Dólares Estadounidenses), y múltiplos de US$500.000 (quinientos mil Dólares Estadounidenses) por encima de dicho monto;
(ii) para los CPB, US$1 (un Dólar Estadounidense), y múltiplos de US$1 (un Dólar Estadounidense) por encima de dicho monto;
(iii) para los CPC, US$1 (un Dólar Estadounidense), y múltiplos de US$1 (un Dólar Estadounidense) por encima de dicho monto; y
(iv) para los CPD, US$500.000 (quinientos mil Dólares Estadounidenses) durante el período de integración, y múltiplos de US$500.000 (quinientos mil Dólares Estadounidenses) por encima de dicho monto; y de US$1 (un Dólar Estadounidense), y múltiplos de US$1 (un Dólar Estadounidense) por encima de dicho monto, cuando estén integrados en su totalidad.

14. El Fiduciario podrá, con asesoramiento de los Agentes Colocadores, declarar desierta la licitación respecto a los Valores Fiduciarios. Esta situación no otorgará a los inversores oferentes derecho a compensación ni indemnización alguna.

El Fiduciario, de común acuerdo con los Agentes Colocadores declarará desierta la licitación en caso de ausencia de ofertas por un valor nominal que como mínimo equivalga a los Gastos de Estructuración. En dicho caso, las respectivas Ofertas de Suscripción quedarán automáticamente sin efecto sin que tal circunstancia otorgue a los oferentes derecho a compensación ni indemnización alguna.

15. Al finalizar el Período de Colocación se comunicará a los interesados el valor nominal a emitir y las cantidades asignadas, quedando perfeccionado el contrato de suscripción conforme con dichos parámetros.

El mismo día de finalizado el Período de Colocación, se publicará en la AIF y en los sistemas de información de los Mercados un aviso de resultados (el "**Aviso de Resultados**"), en el cual se informará, como mínimo, respecto de cada Clase: (i) el valor nominal y la cantidad de Ofertas de Suscripción recibidas; (ii) el valor nominal de Certificados de Participación a emitir, discriminando el monto a integrar en Pesos y en especie; (iii) el monto total adjudicado, incluyendo, en su caso, el adjudicado a los Underwriters en ejecución del Underwriting; (iv) la Fecha de Emisión y Liquidación; (v) en su caso, la existencia y el monto de las ofertas vinculadas adjudicadas; (vi) en su caso, la extensión del Período de Colocación conforme lo previsto en el apartado 11 precedente; y (vii) cualquier otra información que corresponda de conformidad con las Normas de la CNV.

16. La exclusión de Ofertas de Suscripción en función de la metodología de adjudicación quedarán automáticamente sin efecto sin que tal circunstancia genere responsabilidad de ningún tipo para los

Agentes Colocadores ni otorgue a los respectivos oferentes derecho a reclamo o compensación alguna. Los Agentes Colocadores no estarán obligados a informar de manera individual a cada uno de los oferentes que sus Ofertas de Suscripción han sido excluidas.

17. Para el caso que durante el Período de Colocación inicial no se suscribieran la totalidad de los CPs ofertados, el Fiduciario podrá instruir a los Agentes Colocadores la reapertura del Período de Colocación en una o más oportunidades hasta que se coloque el Monto Máximo de Emisión dentro de los 3 (tres) años del cierre del Período de Colocación inicial (el "**Plazo Máximo para la Colocación de los CPs**"), lo que ocurra primero.

A los fines de la determinación del precio de suscripción de los nuevos CPs, el Fiduciario deberá contar con la opinión de 1 (un) evaluador independiente que será presentada a la CNV conjuntamente con la información requerida en las Normas de la CNV y puesta a difusión en la AIF y en los sistemas habituales de difusión de los mercados donde se negocien las CPs.

Para la suscripción de los Certificados de Participación, cada oferente que cumpla con los requisitos exigidos podrá presentar una o más Ofertas de Suscripción.

Una vez finalizado el Período de Colocación el Fiduciario informará a los oferentes las cantidades de Certificados de Participación asignados a cada uno, conforme las pautas de adjudicación.

18. Los Agentes Colocadores no garantizan a los inversores que remitan Ofertas de Suscripción que, mediante el sistema de adjudicación que corresponda a los Certificados de Participación, se les adjudicará el mismo valor nominal de los Certificados de Participación detallados en la Oferta de Suscripción, debido a que dichas ofertas pueden no ser aceptadas o ser aceptadas parcialmente.

19. Los Agentes Colocadores no son responsables por los problemas, fallas, pérdidas de enlace, errores de aplicación, ni caídas del software del sistema BYMA Primarias.

20. Los procedimientos internos que emplearán los Agentes Colocadores para la recepción de ofertas, la determinación del precio y la adjudicación de los Certificados de Participación e integración del precio de adquisición estarán disponibles para su verificación por la CNV y cualquier otra persona con interés legítimo. A tal fin esos procedimientos serán llevados a cabo en Argentina en base a constancias documentales y/o medios computarizados fiables, que se informarán a la CNV. En el caso de que alguno de los suscriptores de los Certificados de Participación cuya integración íntegra sea requerida en la Fecha de Emisión y Liquidación no integrara los montos correspondientes en dicha fecha, los Agentes Colocadores podrán readjudicarlos entre: (i) los oferentes que hubieren resultado adjudicatarios de los Certificados de Participación; y (ii) los oferentes que hubiesen quedado sin Certificados de Participación adjudicados.

21. Los agentes de entidades autorizadas que intervengan en cualquier tipo de proceso de colocación primaria deberán llevar un registro de las manifestaciones de interés recibidas, en el que se deberán identificar los potenciales inversores, detallar la fecha y hora en que fueron efectuadas, la cantidad de Certificados de Participación requeridos, su forma de integración, y cualquier otro dato que resulte relevante y deberán contar con manuales de procedimientos internos para la colocación de valores negociables. Asimismo, deberán cumplir con las obligaciones emergentes del régimen de Prevención del Lavado de Activos de origen delictivo y del Financiamiento del Terrorismo y sus reglamentaciones (BCRA, CNV, UIF, según corresponda) y en especial las resoluciones N° 29/2013, 3/2014, 92/2016, 4/2017, 156/2018, 112/2021, 14/2023, 35/2023, 78/2023 y 56/2024 de la UIF y sus modificaciones.

22. Los Certificados de Participación podrán listarse en BYMA y negociarse en A3 Mercados S.A. como así también en otros mercados autorizados.

23. Sin perjuicio del procedimiento general de colocación por oferta pública mediante los mejores esfuerzos a cargo de los Agentes Colocadores previsto en el presente Prospecto, se deja expresamente establecido que cada uno de los Underwriters han asumido el compromiso de suscripción e

integración de *underwriting* de hasta V/N US$35.000.000 (treinta y cinco millones de Dólares Estadounidenses) del Monto Máximo de Emisión correspondiente a los CPA, CPC y CPD. Como contraprestación por la asunción de cada Underwriter tendrá derecho a percibir una comisión equivalente al 0,5% (cero coma cinco por ciento) de su Underwriting, de corresponder (la "**Comisión de Underwriting**").

La Comisión de Underwriting será pagadera en Pesos al tipo de cambio "billete" de referencia publicado por el Banco de la Nación Argentina para la venta del día anterior a la Fecha de Emisión y Liquidación. La Comisión de Underwriting se abonará dentro de los 10 (diez) Días Hábiles de la Fecha de Emisión y Liquidación. Dichos honorarios constituyen Gastos Deducibles y serán debitados por el Fiduciario directamente del Fondo de Gastos.

Las Ofertas de Suscripción que ingresen los Underwriters en ejecución del Underwriting serán identificadas como tales en el sistema BYMA Primarias y sólo serán adjudicadas por el monto remanente, una vez adjudicadas las ofertas de los restantes inversores y sin desplazar a éstos. Tales ofertas no quedarán sujetas al límite horario ni a la condicionalidad previstos para las ofertas de Cartera Propia en el apartado 24 siguiente, ni al límite patrimonial previsto en el artículo 6° del Capítulo IV del Título VI de las Normas de la CNV.

24. Las Ofertas de Suscripción correspondientes a la Cartera Propia de cualquier Agente Colocador o Agente Interviniente, así como sus modificaciones, únicamente podrán ser ingresadas en el sistema BYMA Primarias hasta 30 (treinta) minutos antes del horario de cierre del Período de Colocación originalmente divulgado en el Aviso de Suscripción. Cualquier oferta o modificación posterior quedará condicionada a que no se hayan recibido ofertas suficientes por el monto ofertado y a que no se desplace a otros inversores. El cumplimiento de esta limitación será exclusiva responsabilidad de cada agente, con independencia de que el sistema genere una alerta automática al respecto. Los Agentes Colocadores y los demás Agentes Intervinientes deberán adoptar medidas tendientes a prevenir, identificar y gestionar adecuadamente potenciales conflictos de interés –con el Fiduciario, el Administrador Inmobiliario, sus propios clientes y los demás Agentes Colocadores y sus clientes–, abstenerse de realizar prácticas que puedan afectar la transparencia o integridad del proceso de colocación y evitar discriminaciones arbitrarias entre inversores comparables.

25. Las Ofertas de Suscripción que presenten sociedades controlantes, controladas, sujetas a control común o vinculadas a los Agentes Colocadores, al Organizador o al Fiduciario –incluyendo fondos comunes de inversión administrados por sociedades gerentes vinculadas a éstos–, así como aquellas que presenten personas vinculadas al Administrador Inmobiliario, serán identificadas como tales por el Agente Interviniente que las ingrese, recibirán el mismo tratamiento que las ofertas de los restantes inversores y serán adjudicadas conforme las reglas descriptas en el apartado 9 precedente, sin prioridad ni preferencia alguna distinta de la prevista para las integraciones en especie. La existencia de ofertas vinculadas adjudicadas y su monto serán informados en el Aviso de Resultados.

26. TODOS LOS AGENTES INTERVINIENTES QUE HUBIESEN PARTICIPADO EN LA COLOCACIÓN PRIMARIA DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, YA SEA COMO AGENTES COLOCADORES, INGRESANDO OFERTAS DE SUSCRIPCIÓN A TRAVÉS DE OTROS AGENTES, O DE MANERA DIRECTA EN LOS SISTEMAS INFORMATIVOS DE LOS MERCADOS, DEBERÁN INFORMAR A LA CNV, DENTRO DE LAS 48 (CUARENTA Y OCHO) HORAS HÁBILES DESDE LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO DE COLOCACIÓN, EL LISTADO DE LOS OFERENTES ADJUDICADOS (TANTO DE CARTERA PROPIA –RESTRINGIDA Y AMPLIADA–, CONFORME EL ALCANCE PREVISTO EN EL ARTÍCULO 6° DEL CAPÍTULO V DEL TÍTULO VI DE LAS NORMAS DE LA CNV, COMO DE TERCEROS). HASTA TANTO SE ENCUENTRE DISPONIBLE EL FORMULARIO "COLOCACIONES PRIMARIAS – REPORTE NO PÚBLICO" DE LA AIF, DICHA INFORMACIÓN DEBERÁ SER REMITIDA CONFORME AL MECANISMO PREVISTO EN EL CRITERIO INTERPRETATIVO N° 102 DE LA CNV. UNA VEZ QUE DICHO FORMULARIO SE ENCUENTRE DISPONIBLE, DEBERÁ UTILIZARSE ÉSTE A TALES EFECTOS Y DEBERÁ REMITIRSE EN FORMA

SIMULTÁNEA EL AVISO DE ID DE DICHA PUBLICACIÓN A LA CASILLA DE CORREO DE LA CNV (COLOCACIONESPRIMARIASFIDEICOMISOS@CNV.GOV.AR). EL CUMPLIMIENTO DE ESTA OBLIGACIÓN REVISTE CARÁCTER OBLIGATORIO Y SE INCORPORA A REQUERIMIENTO DE LA CNV COMO CONSECUENCIA DE LOS PRINCIPIOS DE TRANSPARENCIA E INTEGRIDAD. NI EL FIDUCIARIO NI EL ADMINISTRADOR INMOBILIARIO SERÁN RESPONSABLES NI ASUMEN COMPROMISO DE COMPENSAR O INDEMNIZAR A LOS AGENTES INTERVINIENTES POR CUALQUIER INCUMPLIMIENTO DERIVADO DE, O RELACIONADO CON, DICHO DEBER DE INFORMACIÓN, QUE ESTARÁ EXCLUSIVAMENTE EN CABEZA DE DICHOS AGENTES.

27. En cumplimiento de lo dispuesto en el cuarto párrafo del artículo 23 de la Resolución N° 140/2012 de la UIF y de la Resolución N° 3/2014 de la UIF, los Agentes Colocadores y/o subcolocadores y/o los agentes de BYMA y/o A3 Mercados deberán remitir al Fiduciario la documentación exigida en los artículos 13 a 17 de la citada resolución, con las excepciones allí previstas, respecto de las Ofertas de Suscripción ingresadas a través de cada uno de ellos, luego del cierre del Período de Colocación, en los plazos establecidos en el contrato de colocación. A tal fin, los inversores deberán proveer dicha información a los Agentes Colocadores y/o subcolocadores y/o agentes intervinientes.

XIII. DESCRIPCIÓN DEL TRATAMIENTO IMPOSITIVO

La siguiente descripción es un resumen de los aspectos tributarios en Argentina vinculados con la inversión en los Valores Fiduciarios bajo oferta pública. La descripción sólo tiene propósitos de información general y no hace referencia a todas las consecuencias impositivas posibles relacionadas con la inversión.

Si bien este resumen se considera una interpretación razonable de la legislación vigente a la fecha de este Prospecto, no puede asegurarse que los tribunales ni las autoridades fiscales, responsables de la aplicación de dichas leyes, concuerden con esta interpretación.

Las leyes tributarias argentinas han sufrido numerosas reformas, y podrán ser objeto de reformulaciones, derogación de exenciones u otros beneficios fiscales, restablecimiento de impuestos, aumentos en su alícuota y otras clases de modificaciones que podrían disminuir o eliminar el rendimiento de las inversiones. A su vez, estas modificaciones requieren generalmente el dictado de normas reglamentarias por parte del Poder Ejecutivo Nacional y/o la ARCA, así como también los organismos provinciales correspondientes; por tanto, las consideraciones impositivas expuestas más adelante se basan en una interpretación razonable de las normas existentes.

LOS COMPRADORES POTENCIALES DE LOS VALORES FIDUCIARIOS DEBEN CONSULTAR A SUS ASESORES EN LO QUE RESPECTA A LAS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS APLICABLES DE ACUERDO CON SUS SITUACIONES PARTICULARES, DERIVADAS DE LA ADQUISICIÓN, TENENCIA, DISPOSICIÓN Y CUALQUIER OTRO ACTO RELATIVO A LOS VALORES FIDUCIARIOS.

I. Impuestos que gravan el Fideicomiso

I.1. Impuesto a las Ganancias

El artículo 73 inciso a) punto 6) de la Ley del Impuesto a las Ganancias T.O. 2019 ("**LIG**") dispone que los fideicomisos constituidos en el país conforme a las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación son sujetos pasivos del Impuesto a las Ganancias, excepto aquellos en los que el fiduciante posea la calidad de beneficiario.

Dicha excepción no será de aplicación en los casos de fideicomisos financieros o cuando el fiduciante-beneficiario sea un sujeto comprendido en el Título V de la Ley de Impuesto a las Ganancias, es decir, cuando se trate de un beneficiario del exterior.

Los fideicomisos que reúnan los recaudos para ser sujetos pasivos del impuesto, tributan conforme la siguiente escala para el período fiscal 2026:

Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán $	Más el %	Sobre el excedente de $
Más de $	A $			
0	133.514.185,74	0	25 %	0
133.514.185,74	1.335.141.857,38	33.378.546,43	30 %	133.514.185,74
1.335.141.857,38	En adelante	393.866.847,93	35 %	1.335.141.857,38

Respecto de quién es el obligado al ingreso del impuesto adeudado por el fideicomiso, el artículo 6 inciso e) de la Ley Nº 11.683 de procedimiento fiscal, dispone que entre los sujetos que se encuentran obligados a pagar los tributos al fisco, se incluyen a los fiduciarios o administradoras de fideicomisos en su carácter de administradores de patrimonios ajenos.

Asimismo, el artículo 129 del Decreto Reglamentario de la LIG ("**DRLIG**") establece que los fiduciarios deberán ingresar en cada año fiscal el impuesto que se devengue sobre las ganancias netas imponibles obtenidas por el ejercicio de la propiedad fiduciaria.

Por su parte, el art. 205 de la Ley 27.440 estableció que en pos de transparentar el tratamiento impositivo vigente, los fideicomisos y los fondos comunes de inversión a que aluden los apartados 6 y 7 del inciso a) del artículo 73 de la LIG tributarán el impuesto a las ganancias en la medida en que los certificados de participación y/o títulos de deuda o las cuotapartes que emitieran no hubieren sido colocados por oferta pública con autorización de la CNV. De existir tal colocación tributarán sólo en la proporción a las inversiones no realizadas en la Argentina.

Cuando los fideicomisos y fondos comunes de inversión a que alude el párrafo anterior no deban tributar el impuesto, el inversor perceptor de las ganancias que aquellos distribuyan deberá incorporar dichas ganancias en su propia declaración jurada, siendo de aplicación las normas generales de la ley para el tipo de ganancia que se trate, de no haber mediado tal vehículo. Cuando se trate de beneficiarios del exterior, el fiduciario o la sociedad gerente, según corresponda, procederán a efectuar la retención a que se refiere el capítulo II del título IV o el título V de la ley, según corresponda, en la medida de las ganancias distribuidas por el fideicomiso o fondo común de inversión que resulten gravadas para dichos beneficiarios.

De acuerdo a lo establecido en el art. 130 del DRLIG, cuando exista una total coincidencia entre fiduciantes y beneficiarios del fideicomiso, excepto en los casos de fideicomisos financieros o de aquellos que hagan uso de la opción prevista en el apartado 8 del inciso a) del artículo 73 de la ley o de fiduciantes-beneficiarios comprendidos en el Título V de esa norma, el fiduciario le atribuirá a éstos, en la proporción que corresponda, los resultados obtenidos en el respectivo año fiscal con motivo del ejercicio de la propiedad fiduciaria.

El procedimiento del párrafo anterior también será de aplicación para los inversores de los fideicomisos y fondos comunes de inversión comprendidos en los apartados 6 y 7 del inciso a) del artículo 73 de la ley, perceptores de la ganancia que aquellos distribuyan, en la parte correspondiente a su participación de mediar lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 205 de la Ley N° 27.440.

Este tratamiento se aplicará respecto de las utilidades generadas en los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018.

El 30/05/2019 se publicó en el Boletín Oficial el Decreto 382/2019 que reglamentó los aspectos que permiten la aplicación de las disposiciones reseñadas anteriormente, en particular, estableció que:

Los fideicomisos y los fondos comunes de inversión comprendidos en el artículo 205 de la Ley N°27.440 son aquellos cuyo objeto sea: (i) el desarrollo de y/o inversión directa en proyectos inmobiliarios, agropecuarios, forestales y/o de infraestructura; y/o (ii) el financiamiento o la inversión en cualquier tipo de proyecto, empresa o activos a través de valores negociables o cualquier otro tipo de instrumento, certificado, contrato de derivados, participación o asociación, en cualquiera de sus variantes y/o combinaciones.

En los casos en que la totalidad de los títulos de deuda y/o certificados de participación o cuotapartes de esos fideicomisos y fondos comunes de inversión, respectivamente, hubiesen sido colocados por oferta pública con autorización de la CNV, sólo tributarán el Impuesto a las Ganancias por los resultados comprendidos en el Título IX de la LIG.

Las personas humanas o sucesiones indivisas residentes en el país, las personas jurídicas y los beneficiarios del exterior, en su carácter de inversores titulares de certificados de participación de los fideicomisos, serán quienes tributen por la ganancia de fuente argentina, que esos vehículos hubieran obtenido, debiendo imputarse en el período fiscal en que esta sea percibida, en los términos del artículo 24 de la LIG.

Las personas humanas y sucesiones indivisas residentes en el país que fueran titulares de certificados de participación deberán tributar el impuesto, en caso de corresponder, a la alícuota que hubiera resultado aplicable a las ganancias que le son distribuidas por el fideicomiso, de haberse obtenido

estas de forma directa.

Cuando los titulares de los certificados de participación fueran beneficiarios del exterior, el fiduciario, el Agente de Colocación y Distribución Integral ("**ACDI**") o el Agente de Liquidación y Compensación (**ALyC**), procederá, en caso de corresponder, a efectuar la retención con carácter de pago único y definitivo a la alícuota que hubiere resultado aplicable a esos beneficiarios de haber obtenido la ganancia de manera directa.

En caso de resultar aplicable en función de la actividad desarrollada, las personas humanas y sucesiones indivisas residentes en el país y los beneficiarios del exterior, en su carácter de inversores, tributarán por las ganancias comprendidas en el inciso f) del artículo 53 de la LIG, generadas por el fideicomiso o el fondo común de inversión en su carácter de desarrolladores y ejecutores de las actividades inmobiliarias a que se refiere ese inciso, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 99 de la LIG

En el caso de que los inversores fueran sujetos empresa, la totalidad de la ganancia determinada, en la medida de su distribución, estará sujeta a la alícuota prevista en el artículo 73 de la LIG.

Las ganancias distribuidas mencionadas en los párrafos precedentes estarán sujetas a impuesto, en cabeza de los inversores, en la proporción de la participación que cada uno tuviera en el patrimonio y los resultados del respectivo ente, a la fecha de la distribución.

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

Las ganancias que distribuyan los fideicomisos y los fondos comunes de inversión comprendidos en el artículo 1° del Decreto 382/2019 no estarán sujetas al impuesto previsto en el artículo 97 de la LIG (esto es, el impuesto a las ganancias que establece la LIG sobre la distribución de utilidades o dividendos).

En resumen, en virtud de lo dispuesto por el art. 205 de la Ley 27.440, los inversores titulares de certificados de participación (sean personas humanas o jurídicas residentes en el país), deberán imputar las ganancias de fuente argentina que genere el fideicomiso en la medida que las mismas les sean efectivamente distribuidas, e imputarlas en su propia declaración jurada, siendo de aplicación las normas generales de la ley para el tipo de ganancia que se trate, de no haber mediado tal vehículo. Asimismo, para el caso de titulares que sean residentes del exterior, el fiduciario deberá practicar la retención con carácter de pago único y definitivo prevista por la normativa reseñada.

Asimismo, la ex AFIP haciendo uso de sus facultades reglamentarias, dictó la Resolución General (AFIP) N°4498/2019 (la "**RG 4498**"), por medio de la cual estableció las cuestiones operativas que posibiliten la aplicación de las disposiciones previstas en el artículo 205 de la Ley N°27.440 y por su reglamentación, Decreto 382/2019.

El artículo 2° de la RG 4498, para facilitar el cumplimiento de las obligaciones tributarias por parte de los inversores personas humanas y sucesiones indivisas, establece que al momento de distribuir las ganancias de los fideicomisos y fondos comunes de inversión que no deban tributar el Impuesto a las Ganancias en virtud de lo dispuesto por el artículo 205, los fiduciarios y las sociedades gerentes deberán poner a disposición de aquellos residentes en el país, en proporción al porcentaje de participación que posean en el vehículo, un "Certificado de Resultados" conteniendo los datos relativos a: (i) La ganancia neta de fuente argentina obtenida durante el período fiscal en cuestión, discriminada de acuerdo a lo establecido por la norma; (ii) el importe de las retenciones y/o percepciones sufridas y demás pagos a cuenta ingresados durante el período fiscal, por los impuestos a las ganancias y sobre los créditos y débitos en cuentas bancarias y otras operatorias, que resulten

computables.

Cuando los titulares de los certificados de participación fueran beneficiarios del exterior, la información indicada anteriormente será utilizada por el fiduciario o la sociedad gerente o puesta a disposición de los restantes sujetos pagadores a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3° del Decreto N° 382/2019, a los efectos de practicar la retención con carácter de pago único y definitivo a la alícuota que correspondiera si la ganancia hubiera sido obtenida de forma directa por esos beneficiarios. El ingreso de las sumas retenidas con carácter de pago único y definitivo, se efectuará conforme los procedimientos, plazos y demás condiciones establecidas por la Resolución General N° 3.726 – Sistema Integral de Retenciones Electrónicas ("**SIRE**"), utilizando el código previsto para el régimen de retención que resulte aplicable según el tipo de renta de que se trate.

Asimismo, cuando los inversores sean sujetos comprendidos en los incisos a), b), d) o en el último párrafo del artículo 53 de la LIG, los fiduciarios y las sociedades gerentes deberán poner a disposición de aquéllos la ganancia neta de fuente argentina del vehículo, determinada con base en la normativa que sería aplicable si este último fuera el sujeto del impuesto.

I.2. Impuesto al Valor Agregado

En el Impuesto al Valor Agregado ("**IVA**"), el artículo 4 de la ley del tributo establece que son sujetos pasivos del gravamen, entre otros *"cualquier ente individual o colectivo"*, en tanto se encuentren en alguna de las situaciones previstas en el primer párrafo del artículo 4 de la ley, es decir, que realicen alguna de las actividades gravadas en dicho párrafo.

En consecuencia, en la medida en que los fideicomisos financieros califiquen como sujetos del tributo y realicen algún hecho imponible, deberán tributar el IVA. sobre la base imponible correspondiente, salvo que una exención aplique.

I.3. Impuesto sobre los Bienes Personales

Los fideicomisos financieros no son sujeto del Impuesto sobre los Bienes Personales y el tributo debe ser liquidado y abonado por los tenedores de los Certificados de Participación y Valores de Deuda Fiduciaria en tanto no aplique el Régimen especial de ingreso del Impuesto sobre los Bienes Personales instaurado por ley 27.743. En virtud de lo dispuesto en el artículo 25.1. de la Ley 23.966 (y sus modificatorias), el fiduciario no será responsable por el gravamen correspondiente a los activos fideicomitidos, toda vez que el gravamen aplica sólo para los fideicomisos no financieros.

Ver apartado "II.3" más abajo respecto de la responsabilidad sustituta por el impuesto que corresponda para el caso de inversores del exterior.

I.4. Impuesto sobre los Débitos y Créditos en Cuentas Bancarias

Existe un impuesto sobre los débitos y créditos efectuados en las cuentas abiertas en las entidades regidas por la Ley de Entidades Financieras; la alícuota de este impuesto es del 0,6% (cero coma seis por ciento) sobre cada débito y del 0,6% (cero coma seis por ciento) sobre cada crédito.

I.5. Impuesto sobre los Ingresos Brutos

Aplicación y Base Imponible

Se trata de un impuesto de carácter local, es decir, aplicable en las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que grava el ejercicio habitual y a título oneroso de una actividad en una determinada jurisdicción, cualquiera sea el resultado obtenido y la naturaleza del sujeto que la realice. Por ello, al igual que sucede con el IVA, en este caso el tributo depende de la actividad que desarrolle el Fideicomiso.

En el caso de obtener ingresos o realizar gastos en distintas jurisdicciones locales, corresponderá la aplicación de las normas del Convenio Multilateral, debiéndose analizar el tratamiento fiscal y alícuota aplicable a los Fideicomisos que disponga cada jurisdicción en la que se realicen actividades.

I.6. Impuesto de Sellos

El impuesto de sellos es un impuesto local que aplican las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que recae sobre la instrumentación de actos a título oneroso ("**Impuesto Instrumental**") celebrados en dichas jurisdicciones o que tengan efectos en las mismas.

En la medida que se produzcan hechos imponibles en jurisdicciones que contemplan el gravamen, deberá considerarse el eventual impacto del impuesto, en tanto no se prevean exenciones particulares, tal como sucede en el caso de la Ciudad de Buenos Aires para actos y operaciones de cualquier naturaleza necesarios para posibilitar la emisión de títulos valores representativos de deuda de sus emisoras y cualesquiera otros títulos valores destinados a la oferta pública en los términos de la Ley N° 26.831, por parte de sociedades o fideicomisos financieros debidamente autorizados por la CNV a hacer oferta pública de dichos valores negociables.

Impuestos que gravan los Valores Fiduciarios

II.1. Impuesto a las Ganancias
II.1.1 **Venta o disposición de los Valores Fiduciarios**

Los resultados provenientes de la compraventa de los títulos bajo análisis reciben el tratamiento que se describe a continuación:

Personas humanas residentes en Argentina y sucesiones indivisas radicadas en Argentina

Conforme al inciso u) del artículo 26 de la LIG, se encuentran exentos del Impuesto a las Ganancias los resultados provenientes de la compraventa, cambio, permuta o disposición de los valores fiduciarios (concepto que incluye los títulos de deuda y los certificados de participación), en la medida que coticen en bolsas o mercados de valores autorizados por la CNV.

Personas jurídicas residentes

Respecto a personas jurídicas, los resultados de las enajenaciones de los valores fiduciarios quedan alcanzados conforme la siguiente escala, para el período fiscal 2026:

Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán $	Más el %	Sobre el excedente de $
Más de $	A $			
0	133.514.185,74	0	25 %	0
133.514.185,74	1.335.141.857,38	33.378.546,43	30 %	133.514.185,74
1.335.141.857,38	En adelante	393.866.847,93	35 %	1.335.141.857,38

Beneficiarios del exterior (personas humanas o jurídicas no residentes)

El resultado de la enajenación de valores fiduciarios se encuentra exento del Impuesto a las Ganancias en virtud de lo dispuesto en el ya mencionado artículo 26 inciso u) de la LIG, siempre y cuando el beneficiario del exterior no resida en jurisdicciones consideradas no cooperantes y/o los fondos invertidos no provengan de jurisdicciones no cooperantes, y en la medida en que los valores sean colocados por oferta pública.

En caso de no resultar aplicable las mencionadas exenciones por involucrar a jurisdicciones no cooperantes, la alícuota será del 35% (treinta y cinco por ciento). Cuando la exención no resulte

aplicable por no ser colocados por oferta pública, la alícuota será del 15% (quince por ciento).

A través de la Resolución General Nº 4227 (la "**RG 4227**"), la ex AFIP estableció un régimen de retención del impuesto a las ganancias aplicable –entre otras operatorias- a la enajenación de ciertos valores, entre ellos los certificados de participación y los títulos de deuda (cuando no apliquen las exenciones mencionadas más arriba), mediante el cual, deberá actuar como agente de retención el adquirente de los valores en tanto se trate de un sujeto residente en Argentina, determinando la base sujeta al gravamen y la alícuota aplicable. Si el adquirente fuese un residente en el exterior, la determinación e ingreso del impuesto estará a cargo del representante legal domiciliado en Argentina del beneficiario del exterior. De no poseer un representante legal en el país, dicho ingreso deberá ser efectuado por el propio beneficiario del exterior mediante transferencia bancaria internacional en Dólares Estadounidenses o en euros. La resolución citada contiene las formas, plazos y demás condiciones para el ingreso de las sumas retenidas y/los ingresos directos del impuesto.

II.2. Impuesto al Valor Agregado

Las operaciones financieras y prestaciones relativas a la emisión, suscripción, colocación, transferencia, amortización, intereses y cancelación de los Valores Fiduciarios, como así también las correspondientes a sus garantías, están exentas del Impuesto al Valor Agregado (artículo 83, inciso a), de la Ley N° 24.441) siempre y cuando los Valores Fiduciarios citados cumplan con el requisito de la oferta pública y los Fideicomisos se constituyan para titularizar activos.

II.3. Impuesto sobre los Bienes Personales

Las personas humanas y las sucesiones indivisas residentes en la Argentina o en el extranjero (en este último caso sólo con respecto a bienes situados en la Argentina, lo cual incluye los valores fiduciarios) están sujetas al Impuesto sobre los Bienes Personales que grava los bienes existentes al 31 de diciembre de cada año.

Así pues, respecto de las personas humanas y las sucesiones indivisas que residan en la Argentina y en tanto no aplique el Régimen especial de ingreso del Impuesto Sobre los Bienes Personales instaurado por ley 27.743, el impuesto grava los bienes definidos en la ley situados en la Argentina y en el exterior en la medida que su valor en conjunto exceda de $384.728.044,57 para el período fiscal 2025. 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	52.664.283,73 inclusive	0	0,50%	0
52.664.283,73	114.105.948,16 inclusive	263.321,42	0,75%	52.664.283,73
114.105.948,16	En adelante	724.133,89	1,00%	114.105.948,16

Para el periodo fiscal 2026, los montos mínimos y tramos de la escala serán actualizados por el IPC y, según el cronograma establecido por la Ley 27.743, la alícuota máxima será del 0,75% (cero coma setenta y cinco por ciento), pasando a ser del 0,25% (cero coma veinticinco por ciento) en el periodo fiscal 2027.

Para las personas humanas y las sucesiones indivisas residentes o radicadas en el extranjero, el impuesto debe ser pagado por la persona domiciliada en la Argentina que tenga el condominio, posesión, uso, goce, disposición, depósito, tenencia, custodia, administración o guarda de los valores (el "**Responsable Sustituto**"), que deberá aplicar una alícuota de 0,5% (cero coma cinco por ciento) (artículo sin número a continuación del artículo 25, Título VI, Ley N°23.966). Cuando la titularidad directa de los certificados corresponda a determinadas sociedades o empresas del exterior, se presume, sin admitir prueba en contrario, que los mismos pertenecen a personas físicas o sucesiones indivisas domiciliadas en el país, debiendo aplicarse en estos casos el régimen de ingreso antes descripto, pero aplicando la alícuota aludida incrementada en un 100% (cien por ciento).

El Responsable Sustituto podrá recuperar las sumas pagadas en concepto de Impuesto sobre los Bienes Personales, reteniendo o enajenando los valores fiduciarios respecto de los cuales el impuesto resultó aplicable.

II.4. Impuesto sobre los Ingresos Brutos

Para aquellos inversores que realicen actividad habitual o que puedan estar sujetos a la presunción de habitualidad en alguna jurisdicción argentina (provincia o Ciudad Autónoma de Buenos Aires), los ingresos que se generen por la renta o como resultado de la transferencia de los Valores Fiduciarios quedan gravados con alícuotas variables, dependiendo de la jurisdicción, sobre la base imponible correspondiente, salvo que resulte aplicable alguna exención específica.

II.5. Impuesto sobre los Débitos y Créditos en Cuentas Bancarias

Ver punto I.4.

II.6. Impuesto a la transmisión gratuita de bienes

A nivel provincial, la Provincia de Buenos Aires estableció un impuesto a la transmisión gratuita de bienes (el "**ITGB**") (Ley N°14.044 y sus modificatorias). Las características básicas del ITGB son las siguientes:

1. El ITGB alcanza al enriquecimiento que se obtenga en virtud de toda transmisión a título gratuito, incluyendo: herencias, legados, donaciones, anticipos de herencia y cualquier otra transmisión que implique un enriquecimiento patrimonial a título gratuito.
2. Son contribuyentes del ITGB las personas humanas y las personas jurídicas beneficiarias de una transmisión gratuita de bienes.
3. Para los contribuyentes domiciliados en la Provincia de Buenos Aires el ITGB recae sobre el monto total del enriquecimiento gratuito, tanto por los bienes situados en la Provincia de Buenos Aires como fuera de ella. En cambio, para los sujetos domiciliados fuera de la Provincia de Buenos Aires, el ITGB recae únicamente sobre el enriquecimiento gratuito originado por la transmisión de los bienes situados en la Provincia de Buenos Aires
4. Se consideran situados en la Provincia de Buenos Aires, entre otros supuestos, (i) los títulos y las acciones, cuotas o participaciones sociales y otros valores mobiliarios representativos de su capital, emitidos por entes públicos o privados y por sociedades, cuando éstos estuvieren domiciliados en la Provincia de Buenos Aires; (ii) los títulos, acciones y demás valores mobiliarios que se encuentren en la Provincia de Buenos Aires al tiempo de la transmisión, emitidos por entes privados o sociedades domiciliados en otra jurisdicción; y (iii) los títulos, acciones y otros valores mobiliarios representativos de capital social o equivalente que al tiempo de la transmisión se hallaren en otra jurisdicción, emitidos por entes o sociedades domiciliados también en otra jurisdicción, en proporción a los bienes de los emisores que se encontraran en la Provincia de Buenos Aires.
5. En la Provincia de Buenos Aires, están exentas del ITGB las transmisiones gratuitas de bienes cuando su valor en conjunto sea igual o inferior a $5.606.568, monto que se eleva a $23.343.337, cuando se trate de padres, hijos y cónyuges.

6. En cuanto a las alícuotas, se han previsto escalas progresivas del 1,603% (uno coma seiscientos tres por ciento) al 9,513% (nueve coma quinientos trece por ciento), según el grado de parentesco y la base imponible involucrada.

II.7. Ingreso de fondos de jurisdicciones de baja o nula tributación.

De acuerdo con lo establecido en el artículo agregado sin número a continuación del artículo 18 de la ley de Procedimiento Fiscal Federal 11.683, todo residente local que reciba fondos de cualquier naturaleza (es decir, préstamos, aportes de capital, etc.) de jurisdicciones de nula o baja tributación, se encuentra sujeta al Impuesto a las Ganancias y al IVA sobre una base imponible del 110% (ciento diez por ciento) de los montos recibidos de dichas entidades (con algunas excepciones limitadas). Ello, basado en la presunción de que tales montos constituyen incrementos patrimoniales no justificados para la parte local que los recibe. Si bien podría sostenerse que esta disposición no debería aplicarse para operaciones de emisión de títulos con oferta pública, no puede asegurarse que la autoridad impositiva comparta este criterio.

Según lo precedente, no se espera que los valores fiduciarios sean originalmente adquiridos por sujetos -personas jurídicas o humanas- o entidades domiciliadas o constituidas en jurisdicciones de baja tributación, o comprados por ninguna persona que opere con cuentas bancarias abiertas en entidades financieras ubicadas en jurisdicciones de nula o baja tributación.

Las jurisdicciones de baja tributación según la legislación argentina se encuentran definidas en el artículo 20 de la LIG. Al respecto, la norma considera a 'países de baja o nula tributación', a aquellos países, dominios, jurisdicciones, territorios, estados asociados o regímenes tributarios especiales que establezcan una tributación máxima a la renta empresaria inferior al 60% (sesenta por ciento) de la alícuota contemplada para las personas jurídicas argentinas (25% - veinticinco por ciento).

La presunción analizada, podría resultar aplicable a los potenciales tenedores de valores fiduciarios que realicen la venta de los mismos a sujetos -personas jurídicas o humanas- y entidades domiciliadas o constituidas en jurisdicciones de baja tributación, o cuando el precio de venta sea abonado desde cuentas bancarias abiertas en entidades financieras ubicadas en jurisdicciones de baja o nula tributación.

La presunción quedará desvirtuada cuando el receptor de los fondos acredite (en forma fehaciente) que los mismos se originaron en actividades efectivamente realizadas por el mismo contribuyente o por terceros en dichos países o bien que provienen de colocaciones de fondos oportunamente declarados.

Cooperación en materia tributaria entre la Argentina y otros países. Resolución General 631/2014 de la CNV. Resolución General 4056/2017 de la ex AFIP. Régimen de información.

En el marco del compromiso que ha asumido la Argentina a través de la suscripción de la "Declaración sobre intercambio Automático de Información en Asuntos Fiscales" para implementar tempranamente el nuevo estándar referido al intercambio de información de cuentas financieras desarrollado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos ("**OCDE**"), adoptada en la Reunión Ministerial de esa Organización de fecha 6 de mayo de 2014 y las disposiciones vinculadas a la Ley de Cumplimiento Fiscal de Cuentas Extranjeras (FATCA) de los Estados Unidos, la CNV, mediante Resolución General 631/2014 del 18/09/2014, ha dispuesto que los agentes registrados deberán arbitrar las medidas necesarias para identificar los titulares de cuentas alcanzados por dicho estándar (no residentes). A estos efectos, los legajos de tales clientes en poder de los agentes registrados deberán incluir en el caso de personas humanas la información sobre nacionalidad, país de residencia fiscal y número de identificación fiscal en ese país, domicilio y lugar y fecha de nacimiento. En el caso de las personas jurídicas y otros entes, la información deberá comprender país de residencia fiscal, número de identificación fiscal en ese país y domicilio.

La norma citada dispuso asimismo que los sujetos comprendidos en sus previsiones debieran

presentar a ARCA la información recolectada, en las formas y plazos que ella dispusiese.

En ese contexto, la ex AFIP a través de la Resolución General 3826/2015 del 29/12/2015 ha implementado el régimen de información pertinente. Las instituciones financieras obligadas a reportar (definidas como tales) deberán observar las normas de debida diligencia establecidas en el Common Reporting Standard (CRS) elaborado por la OCDE, incluidas en la misma resolución. La información deberá ser suministrada por año calendario a partir de 2016, incluyendo, bajo ciertas condiciones, información de cuentas preexistentes al 31/12/2015 y cuentas nuevas a partir del 1/01/2016. Además de los datos identificatorios de las cuentas declarables y de sus titulares, se incluirán en el reporte los saldos existentes al 31 de diciembre de cada año y los movimientos anuales (importe bruto total pagado en concepto de intereses, utilidades, amortizaciones de activos financieros, etc.) acaecidos en las mismas.

Por medio de la Resolución General (AFIP) 4056/2017, se sustituyó la Resolución General 3826/2015, entre otros aspectos, adecuando su terminología.

ATENTO A QUE LA REGLAMENTACIÓN DE LOS FIDEICOMISOS FINANCIEROS NO HA SIDO INTERPRETADA AUN POR LOS TRIBUNALES Y QUE EN EL CASO DE LAS AUTORIDADES FISCALES RESPONSABLES DE SU APLICACIÓN DICHAS INTERPRETACIONES NO RESULTAN SUFICIENTES PARA ESCLARECER TODOS AQUELLOS ASPECTOS QUE GENERAN DUDA, NO PUEDE ASEGURARSE LA APLICACIÓN O INTERPRETACIÓN QUE DE DICHA NORMATIVA EFECTÚEN TALES ÓRGANOS EN GENERAL Y, EN PARTICULAR, EL BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, LA DIRECCIÓN GENERAL IMPOSITIVA Y LAS DIRECCIONES DE RENTAS LOCALES.

DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LA RESOLUCIÓN GENERAL N° 631/14 DE LA CNV, LOS AGENTES REGISTRADOS DEBERÁN SOLICITAR A LOS INVERSORES: A) EN EL CASO DE PERSONAS HUMANAS, INFORMACIÓN SOBRE NACIONALIDAD, PAÍS DE RESIDENCIA FISCAL Y NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL EN ESE PAÍS, DOMICILIO Y LUGAR Y FECHA DE NACIMIENTO; B) EN CASO DE LAS PERSONAS JURÍDICAS Y OTROS ENTES, LA INFORMACIÓN DEBERÁ COMPRENDER PAÍS DE RESIDENCIA FISCAL, NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL EN ESE PAÍS Y DOMICILIO, SIEMPRE DE CONFORMIDAD A LOS TÉRMINOS DE LA MENCIONADA RESOLUCIÓN Y DÁNDOSE ASIMISMO CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN EL ART. 53 DE LA LEY DE MERCADO DE CAPITALES Y EL ART. 5º DE LA LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES.

XIV. TRANSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

CONTRATO DE FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO – "INVITA"

entre

ALLARIA FIDUCIARIA S.A.
como Fiduciario Financiero y Emisor, no a título personal;

Esquina 3 S.A.
como Administrador Inmobiliario;

y

los **Beneficiarios**

8 de octubre de 2026

EL CONTRATO DE FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO "INVITA" (el "**Contrato de Fideicomiso**" y/o el "**Contrato**") se celebra el día 8 de octubre de 2026, entre:

Allaria Fiduciaria S.A., una sociedad comercial inscripta en el Registro Público de Comercio (Inspección General de Justicia) el 14 de febrero de 2018 bajo el no. 2777 del Libro 88, Tomo de Sociedades Anónimas, inscripta como fiduciario financiero en la Comisión Nacional de Valores bajo el nro. 71, CUIT 30-71597205-7, con domicilio en 25 de Mayo 359 piso 11 de la Ciudad de Buenos Aires., actuando exclusivamente en calidad de fiduciario financiero y no a título personal, y emisor, representada en este acto por quienes con facultades suficientes firman al pie ("**Allaria Fiduciaria**" o el "**Fiduciario**" o el "**Fiduciario Financiero**", indistintamente);

Esquina 3 S.A., una sociedad anónima constituida en fecha 28 de febrero de 2012, e inscripta en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de Buenos Aires (Inspección General de Justicia) el día 3 de abril de 2012 bajo el Número 5630, del Libro 59, Tomo -, de Sociedades por Acciones, CUIT: 30-71228553-9, con domicilio en Avenida Antártida Argentina 1455, Plaza Norte, Piso 10, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, actuando en calidad de Administrador Inmobiliario representada en este acto por quienes con facultades suficientes firman al pie (en adelante, "**Esquina 3**" o el "**Administrador Inmobiliario**"); y

Los **suscriptores de los Certificados de Participación** a emitirse en el marco del Fideicomiso Financiero (los "**Fiduciantes**" o los "**Beneficiarios**" o los "**Fideicomisarios**").

Cada una de ellas (y sus sucesoras, continuadoras o adquirentes de conformidad con lo previsto en el presente), consideradas como una la "**Parte**" y todas ellas en conjunto como las "**Partes**".

CONSIDERANDO:

i. Que, las Partes han acordado la constitución de un fideicomiso financiero que se denominará "Fideicomiso Financiero Individual Inmobiliario INVITA" (el "**Fideicomiso**" o el "**Fideicomiso Financiero**") en el marco del presente, para la emisión de Certificados de Participación (según se define en el presente) por un valor nominal total de emisión de hasta V/N US$ 140.000.000 (ciento cuarenta millones de Dólares Estadounidenses) siempre que dicho monto no resulte mayor a UVA100.000.000 (cien millones de Unidades de Valor Adquisitivo) al momento de la emisión.;

ii. Que, el Administrador Inmobiliario es una empresa radicada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, dedicada al desarrollo de proyectos inmobiliarios, gestión hotelera de activos propios y de terceros, gestión de propiedades de alquiler, y alquiler de oficinas que ha resuelto la creación del Fideicomiso Financiero y su participación como Administrador Inmobiliario, conforme Acta de Directorio Nº 94 de fecha 29 de septiembre de 2026;

iii. Que, el Fiduciario es un fiduciario financiero que ha resuelto la creación del Fideicomiso Financiero y su participación como Fiduciario – y no a título personal – del Fideicomiso, conforme Acta de Directorio Nº 187 de fecha 30 de septiembre de 2026.

iv. Que el presente Contrato refiere a la constitución de un fideicomiso financiero bajo el Régimen de Oferta Pública de Autorización Automática de Valores Negociables Fiduciarios por su Mediano Impacto Ampliado. Dicha circunstancia implica que la CNV no ha emitido juicio sobre el presente ni ha efectuado control alguno con relación al Fideicomiso respectivo. La veracidad de la información suministrada es exclusiva responsabilidad, según corresponda, del Fiduciario, del Administrador Inmobiliario, del Fiduciante y demás

responsables según los artículos 119 y 120 de la Ley N° 26.831. Los inversores deben tener en cuenta al momento de realizar su inversión que, en relación con el Contrato, el Fideicomiso estará sujeto al régimen informativo general y periódico dispuesto para los fideicomisos financieros con oferta pública de sus valores fiduciarios, debiendo asimismo dar cumplimiento, en todo momento, con las normas pertinentes de la CNV.

EN CONSECUENCIA, con el objeto de constituir el Fideicomiso Financiero, las Partes acuerdan lo siguiente:

SECCIÓN I. DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN

I.1.- DEFINICIONES. A todos los efectos de este Contrato, y de los demás actos que se otorguen en su consecuencia, los términos utilizados en el presente tendrán el significado que se les asigna a continuación, y se utilizarán indistintamente en singular o en plural manteniendo el mismo significado.

"**Administrador Inmobiliario Sucesor**": tiene el significado que se le asigna en la cláusula IV.8.1. del Contrato

"**Agente de Control y Revisión**": significa el Fiduciario.

"**Agente de Custodia**": es el Fiduciario o aquel que éste designe.

"**Agente de Liquidación**": significa Allaria S.A.

"**Agentes**": significan las personas a las que el Fiduciario faculte para realizar actos comprendidos dentro de sus atribuciones y deberes, durante la vigencia del Fideicomiso.

"**Agentes Colocadores**": significa Allaria S.A. y Cocos Capital S.A., y/o cualquier otro agente que se incorpore en tal carácter durante el Período de Difusión, conforme se informe mediante aviso complementario al Prospecto.

"**Agentes Intervinientes**": significa todo agente de liquidación y compensación y agente de negociación que ingrese una oferta o manifestación de interés en un proceso de colocación primaria, ya sea actuando para terceros o para su cartera propia. Los agentes que soliciten el alta o habilitación para ingresar ofertas en las ruedas de los sistemas informáticos de negociación habilitados por los mercados, aún sin haber sido formalmente designados como agentes colocadores por el Fiduciario, quedan comprendidos en esta definición.

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

"**ANSES**": significa la Administración Nacional de la Seguridad Social.

"**ARCA**": Significa la Agencia de Recaudación y Control Aduanero.

"**Asamblea de Beneficiarios**": tiene el significado que se le asigna en la cláusula VIII.3. del Contrato.

"**Asamblea Extraordinaria de Beneficiarios**": es la asamblea de Beneficiarios que quedará válidamente constituida en primera convocatoria con la presencia de los Beneficiarios que representen al menos el 60% (sesenta por ciento) del valor nominal de los Certificados de Participación con Derecho a Voto que deberá incluir a la totalidad de los Beneficiarios de los Certificados de Participación Clase A con Derecho a Voto. En segunda convocatoria, se requerirá la presencia de los Beneficiarios que representen al menos el 30% (treinta por ciento) del valor nominal de los Certificados de Participación con Derecho a Voto que deberá

incluir la presencia de los Beneficiarios que representen al menos el 50% (cincuenta por ciento) del valor nominal de los Certificados de Participación Clase A con Derecho a Voto.

"**Asamblea Ordinaria de Beneficiarios**": es la asamblea de Beneficiarios que quedará válidamente constituida en primera convocatoria con la presencia de los Beneficiarios que representen la mayoría de los Certificados de Participación con Derecho a Voto que deberá incluir a los Beneficiarios que representen al menos al 50% (cincuenta por ciento) del valor nominal de los Certificados de Participación Clase A con Derecho a Voto. En segunda convocatoria, se considerará válidamente constituida cualquiera sea el número de Beneficiarios que representen los Certificados de Participación con Derecho a Voto.

"**Asesor Legal**": significa TCA Tanoira Cassagne.

"**Asesor Impositivo**": significa Edelstein, Mariscal, Torassa y Asociados.

"**Auditores**": tiene el significado que se le asigna en la cláusula VII.1. del Contrato.

"**Autoridad Gubernamental**": el Estado Nacional, las Provincias, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cualquier otro gobierno municipal u otra subdivisión política de Argentina o repartición de los mismos que ejerza facultades o funciones ejecutivas y/o legislativas.

"**Autoridad Tributaria**": significa la ARCA o cualquier agencia o dependencia de una Autoridad Gubernamental de o en la Argentina con facultades tributarias; y/o cualquier agencia o dependencia de una Autoridad Gubernamental de o en el extranjero con facultades tributarias.

"**Aviso de Pago de Servicios**": significa el aviso que publique el Fiduciario en la AIF, en la Bolsa de Comercio, y en los mercados donde se listen y/o negocien los Certificados de Participación a ser emitidos por el Fideicomiso Financiero en ocasión de cada pago de Servicios.

"**Aviso de Suscripción**": el aviso que se publique por el Fiduciario en la AIF y los sistemas de información de los mercados autorizados donde los Certificados de Participación se listen y/o negocien, en el que se indicará la fecha de inicio y de finalización del Período de Difusión y del Período de Colocación, la Fecha de Emisión y Liquidación, en su caso, los términos y condiciones de la emisión, el domicilio de los Agentes Colocadores y demás requisitos establecido en las Normas de la CNV, a efectos de la recepción de las solicitudes de suscripción.

"**A3 Mercados**": A3 Mercados S.A.

"**BCRA**": significa Banco Central de la República Argentina.

"**Beneficiarios**": serán los titulares y a cuyos nombres se registren los Certificados de Participación de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable.

"**Bienes Fideicomitidos**": son los indicados en la cláusula II.5.1 del Contrato.

"**BYMA**": significa Bolsas y Mercados Argentinos S.A.

"**CCyCN**": significa Código Civil y Comercial de la Nación.

"**Certificados de Participación**" o "**CPs**": significan los CPA, CPB, CPC y CPD que representan el valor nominal equivalente al 100% de los Bienes Fideicomitidos a ser emitidos por el Fiduciario con oferta pública de conformidad con el CCyCN y sujetos a los términos y condiciones definidos en la cláusula V.1 del Contrato.

"**Certificados de Participación Clase A**" o "**CPA**": tienen el significado que se les asigna en la cláusula V.1 del Contrato.

"**Certificados de Participación Clase B**" o "**CPB**": tienen el significado que se les asigna en la cláusula V.1 del Contrato.

"**Certificados de Participación Clase C**" o "**CPC**": tienen el significado que se les asigna en la cláusula V.1 del Contrato.

"**Certificados de Participación Clase D**" o "**CPD**": tienen el significado que se les asigna en la cláusula V.1 del Contrato.

"**Certificados de Participación con Derecho a Voto**": significan los Certificados de Participación emitidos y en circulación, en la proporción de su integración.

"**Clase**"**:** significa el conjunto de Certificados de Participación que otorgan iguales derechos en relación a la cual se emiten.

"**CNV**": es la Comisión Nacional de Valores.

"**Comité de Administración**": tiene el significado que se le asigna en la cláusula III.3 del Contrato.

"**Cuenta/s Fiduciaria/s**": se refiere a la cuenta abierta en Pesos y/o en Dólares Estadounidenses y/o comitente a ser abierta por el Fiduciario en una entidad financiera, o en Allaria+ (Daruma Pagos S.A.) o Allaria S.A., de titularidad del Fideicomiso y a la orden del Fiduciario, en la que se depositarán oportunamente los fondos provenientes de la colocación de los Certificados de Participación y todo otro ingreso, dentro de la cual se podrán crear subcuentas específicas para diferenciar los fondos según su procedencia.

"**Criterios de Selección de Nuevos Proyectos**" tiene el significado que se le asigna en el PDGI.

"**Cronograma Teórico de Pago de Servicios**": significa el cuadro teórico de Pago de Servicios incluido en el Prospecto que indica los montos teóricos a pagar a los Beneficiarios de los Certificados de Participación y las respectivas Fechas de Pago de Servicios.

"**Día Hábil**": es cualquier día que no sea sábado, domingo u otro día en el que los bancos comerciales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y los mercados autorizados en que listen y/o negocien los Certificados de Participación estuvieran autorizados u obligados a permanecer cerrados o que, de cualquier otra forma, no estuvieran abiertos al público para operar.

"Dólar Estadounidense" y/o "**US$**": significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

"**Ejercicio**": cada período anual que comienza el 1 de julio y finaliza el 30 de junio, sin perjuicio del primer Ejercicio, que comenzará en la fecha de Emisión y Liquidación del Contrato.

"**Emisor**": Allaria Fiduciaria S.A.

"**Eventos Especiales**": tiene el significado otorgado en la cláusula V.10 del Contrato.

"**Fecha de Emisión y Liquidación**": Significa la fecha en la cual se integrará, en el caso de

los CPA, CPB y CPC el total, y para el caso de los CPD parcialmente, el precio de los Certificados de Participación colocados por oferta pública. En dicha fecha se liquidará el precio y se emitirán los Certificados de Participación. La misma será determinada por el Fiduciario y tendrá lugar dentro del tercer Día Hábil posterior al cierre del Período de Colocación, conforme se informará oportunamente en el Aviso de Suscripción.

"**Fecha de Integración Diferida**": tiene el significado que se le asigna en la cláusula V.1.4.4. del Contrato.

"**Fecha de Pago de Servicio de Capital**": significa/n la/s fecha/s en la/s cual/es se produce la amortización en forma parcial o total del valor nominal de los Certificados de Participación, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

"**Fecha de Pago de Servicio de Utilidades**": significa la/s fecha/s en la/s cual/es se pagarán los Servicios de Utilidades de los Certificados de Participación, conforme el Cronograma Teórico de Pago de Servicios. Los pagos de Servicio de Utilidades serán determinados anualmente a los 30 (treinta) días de los meses de junio de cada año, y pagadero dentro de los 15 (quince) días de percibidos los fondos provenientes de los Proyectos.

"**Fecha de Vencimiento del Fideicomiso y de los Certificados de Participación**": tiene el significado que se le asigna en la cláusula II.4 del Contrato.

"**FGS**": significa el Fondo de Garantía de Sustentabilidad de la ANSES

"**Fideicomisarios**": significan los Beneficiarios.

"**Fiduciantes**": significan los Beneficiarios.

"**Fiduciario**": significa Allaria Fiduciaria S.A.

"**Fiduciario Sucesor**": tiene el significado asignado en la cláusula IV.7 del Contrato.

"**Fondo de Gastos**": significa el fondo previsto en la cláusula V.4 del Contrato.

"**Fondo de Reserva**": significa el fondo previsto en la cláusula V.4 del Contrato.

"**Fondo de Reserva Impositivo**": tiene el significado asignado en la cláusula V.4 del Contrato.

"**Gastos Deducibles**": tiene el significado que se le asigna en la cláusula III.4 del Contrato.

"**Gastos de Estructuración**": significa todos los gastos relacionados con la estructuración y puesta en funcionamiento del Fideicomiso, que pueden incluir entre otros honorarios profesionales, de calificación, aranceles regulatorios, etc.

"**Gastos Reembolsables**": tiene el significado que se le asigna en la cláusula III.4 del Contrato.

"**Impuestos del Fideicomiso**": significa cualquier Tributo establecido por cualquier Autoridad Tributaria que resulte aplicable al Fideicomiso y/o a las Cuentas Fiduciarias y/o a los Bienes Fideicomitidos y/o a cualquier acto del Fiduciario en cumplimiento del Contrato, durante la existencia del Fideicomiso y/o a resultas de su extinción.

"**Inversiones Transitorias Permitidas**": tiene el significado que se le asigna en la cláusula II.5 del Contrato.

"**Inversores Calificados**" significa, aquellos inversores que se encuentren dentro de las siguientes categorías, de conformidad con el Artículo 2 de la Sección II del Capítulo II del Título II de las Normas de la CNV: (a) el Estado Nacional, las Provincias y Municipalidades, entidades autárquicas, sociedades del estado y empresas del estado; (b) organismos internacionales y personas jurídicas de derecho público; (c) fondos fiduciarios públicos; (d) la ANSES – FGS; (e) cajas previsionales; (f) bancos y entidades financieras públicas y privadas; (g) fondos comunes de inversión; (h) fideicomisos financieros con oferta pública; (i) compañías de seguros, de reaseguros y aseguradoras de riesgos de trabajo; (j) sociedades de garantía recíproca; (k) personas registradas por la CNV como agentes, cuando actúen por cuenta propia; (l) personas humanas que se encuentren inscriptas, con carácter definitivo, en el registro de idóneos a cargo de la CNV; (m) personas humanas residentes en la República Argentina o personas jurídicas constituidas en la República Argentina, distintas de las enunciadas en los incisos anteriores, que al momento de efectuar la inversión cuenten con inversiones en valores negociables y/o depósitos en entidades financieras, en ambos casos en la República Argentina o en el exterior, o en activos virtuales, por un monto equivalente a UVA200.000 (doscientos mil de Unidades de Valor Adquisitivo); y (n) personas jurídicas constituidas en el extranjero y personas humanas con domicilio real en el extranjero.

"**Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios**": significará aquella decisión que cuente con el voto favorable de los Beneficiarios que representen la mayoría absoluta de los Certificados de Participación con Derecho a Voto presentes en dicha Asamblea, siempre que entre dicha mayoría se encuentre el voto favorable del 100% (cien por ciento) del valor nominal de los Certificados de Participación Clase A con Derecho a Voto presentes.

"**Mayoría Ordinaria de Beneficiarios**": significará aquella decisión que cuente con el voto favorable de los Beneficiarios que representen la mayoría absoluta de los Certificados de Participación con Derecho a Voto presentes en dicha Asamblea, siempre que entre dicha mayoría se encuentre el voto favorable de los titulares de al menos el 50% (cincuenta por ciento) del valor nominal de los Certificados de Participación Clase A con Derecho a Voto presentes.

"**Mercados**": todos los mercados autorizados en la Argentina en los cuales se listen y/o negocien los Certificados de Participación.

"**Monto Determinado**": tiene el significado asignado en la cláusula V.4 del Contrato.

"**Monto Máximo de Emisión**": Hasta un V/N US$140.000.000 (ciento cuarenta millones de Dólares Estadounidenses) siempre que dicho monto no resulte mayor a UVA100.000.000 (cien millones de Unidades de Valor Adquisitivo).

"**Normas de la CNV**": significan las normas de la CNV, conforme el texto ordenado por la Resolución 622/13 de la CNV –N.T. 2013 y sus modificaciones.

"**Organizador**": significa Allaria S.A.

"**Pago de Servicios**": significa el pago de Servicios de Utilidades y el pago de Servicios de Capital.

"**Pago de Servicios de Capital**": tiene el significado que se le asigna en la cláusula V.6.2. del Contrato.

"**Pago de Servicios de Utilidades**": tiene el significado que se le asigna en la cláusula V.6.3. del Contrato.

"**Patrimonio Fideicomitido**": significa el patrimonio integrado por los Bienes Fideicomitidos, transferidos al Fiduciario en los términos del artículo 1.682 del CCyCN.

"**Período de Colocación**": significa el período durante el cual tendrá lugar la licitación pública de los Certificados de Participación, que será de por lo menos 1 (un) Día Hábil y comenzará luego del cierre del Período de Difusión, conforme se informe oportunamente en el Prospecto y en el Aviso de Suscripción.

"**Período de Difusión**": significa el período durante el cual se efectuarán invitaciones a ofertar la adquisición de los Certificados de Participación, que será de por lo menos 1 (un) Día Hábil y comenzará luego de la publicación del Prospecto y el Aviso de Suscripción en el sitio web de la CNV, BYMA, y/o cualquier otro mercado autorizado que pudiera corresponder.

"**Período de Desinversión**": tiene el significado que se le asigna en la cláusula II.4 del Contrato.

"**Período de Inversión**": tiene el significado que se le asigna en la cláusula II.4 del Contrato.

"**Persona Indemnizable**" significa el Fiduciario, el Administrador Inmobiliario, sus funcionarios, directores, empleados, y sus personas controlantes, controladas, sujetos a control común, vinculadas, afiliadas y/o subsidiarias.

"**Pesos**" y/o "**$**": significa la moneda de curso legal en la Argentina.

"**Plan de Desarrollo y Gestión Inmobiliaria**" o "**PDGI**": significa el plan de inversión descrito en el Anexo I del Contrato, a ser llevado a cabo por el Fiduciario, con la aprobación del Comité de Administración.

"**Prospecto**": significa el prospecto de oferta pública que se formule conforme al Contrato, a efectos de la colocación por oferta pública de los Certificados de Participación.

"**Proyecto "INVITA"**": significa el proyecto "INVITA" descrito en el PDGI.

"**Proyectos**": significan los Proyectos Preseleccionados y los vehículos o estructuras jurídicas dedicados al desarrollo, construcción, equipamiento, puesta en funcionamiento, posterior explotación comercial y eventual venta de establecimientos hoteleros y/o de alojamiento turístico, que sean incorporados al PDGI de acuerdo con los Criterios de Selección de Nuevos Proyectos.

"**Proyectos Preseleccionados**": significan el Fideicomiso de Valle de Uco, el Fideicomiso de Costa del Este, el Fideicomiso de Ciudad de Mendoza, el Fideicomiso de Puerto Retiro y el Fideicomiso de Parque de la Innovación.

"**Relación de Canje**": significa la relación por la cual, por cada US$1 (un Dólar Estadounidense) de valor económico de la participación en el Proyectos Preseleccionados de que se trate, que sus titulares apliquen a la integración en especie de los CPA y/o CPC, recibirán, en caso de que su oferta resulte adjudicada, Certificados de Participación de la Clase correspondiente por un valor nominal de US$1 (un Dólar Estadounidense). A estos efectos, el valor económico de la participación se determinará multiplicando el porcentaje de participación del inversor en el respectivo Proyecto Preseleccionado por la valuación en Dólares Estadounidenses de dicho Proyecto, realizada por un asesor independiente.

"**Renta**" significa los resultados netos, líquidos y realizados y efectivamente percibidos por el Fideicomiso, derivados de la inversión en los Proyectos y de las restantes inversiones que integren el Patrimonio Fideicomitido, que se encuentren disponibles para su distribución a los titulares de los Certificados de Participación, una vez atendidos los conceptos previstos en el siguiente orden de prelación:

1. Pago de Impuestos del Fideicomiso;
2. Pago de Gastos Deducibles;
3. Atención de los pagos ordinarios y necesidades operativas de los Proyectos, incluyendo las necesidades de capital de aquellos Proyectos que presenten déficits operativos;
4. Recomposición del Fondo de Gastos;
5. Recomposición del Fondo de Reserva;
6. Constitución o recomposición de Fondo de Reserva Impositivo;
7. Pago de intereses y amortización de capital relacionados con los acuerdos de financiamiento suscritos por el Fideicomiso; y
8. Devolución de los fondos aportados por los tenedores de CPA para cubrir necesidades adicionales de OPEX de los Proyectos.

   Los importes remanentes, en caso de existir, constituirán la Renta distribuible, cuya distribución se efectuará conforme a lo previsto en el presente Contrato.

"**Seguros**": significan todos los seguros que el Fiduciario deba contratar para cubrir los riesgos asociados a la actividad.

"**Servicio de Capital**": significa la amortización parcial o total de los fondos invertidos por los Beneficiarios en Certificados de Participación.

"**Servicio de Utilidades**": significa el rendimiento de los Certificados de Participación.

"**Solicitud de Consentimiento**": tiene el significado que se le asigna en la cláusula VIII.3 del Contrato.

"**Tipo de Cambio de Pago**": significa el tipo de cambio "billete" de referencia publicado por el Banco de la Nación Argentina para la venta correspondiente al Día Hábil anterior a la publicación del Aviso de Pago de Servicios.

"Tipo de Cambio de Integración": significa el tipo de cambio "billete" de referencia publicado por el Banco de la Nación Argentina para la venta al Día Hábil anterior de la Fecha de Emisión y Liquidación, o al Día Hábil anterior de cada Fecha de Integración Diferida, según corresponda, en el caso de los CPD.

"**Tribunal Arbitral**": es el Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.

"**Tributo**": significa cualquier tributo, impuesto, tasa o gravamen, así como cualquier accesorio respecto de los mismos.

SECCIÓN II. EL FIDEICOMISO

II.1.- CREACIÓN DEL FIDEICOMISO

II.1.1 Las Partes constituyen el Fideicomiso Financiero Individual Inmobiliario "INVITA" para la emisión de Certificados de Participación por un valor nominal de hasta el Monto Máximo de Emisión, estableciéndose sus términos y condiciones.

II.1.2 Los suscriptores de los Certificados de Participación, en consecuencia de su colocación, quedarán constituidos como Beneficiarios del Fideicomiso, con los alcances establecidos para cada Clase de CPs. La suscripción de los Certificados de Participación implicará su aceptación expresa de los términos del presente Contrato de Fideicomiso, así como del Prospecto correspondiente, y su conformidad con la designación de Allaria Fiduciaria S.A. como Fiduciario Financiero, y de Esquina 3 S.A. como Administrador Inmobiliario. El producido de dicha suscripción será recibido por el Fiduciario,

exclusivamente en su carácter de Fiduciario Financiero y no a título personal, en los términos y alcances de los artículos 1666, 1701 y concordantes de los Capítulos 30 y 31 del Libro Tercero, Título IV, del CCyCN, sus complementarias y modificatorias.

II.2.- **OBJETO**

El Fideicomiso tiene por objeto viabilizar la participación de inversores (los Beneficiarios) en la inversión en proyectos hoteleros y/o de alojamiento turístico ubicados en Argentina, a través de la adquisición de participaciones, derechos o instrumentos emitidos por vehículos o estructuras jurídicas, de conformidad con el PDGI.

El Fiduciario administrará y aplicará los fondos de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en el Contrato, en el PDGI y las instrucciones impartidas por el Comité de Administración con la asistencia del Administrador Inmobiliario, facilitando la ejecución del Proyecto "INVITA". La implementación operativa y técnica del PDGI estará a cargo del Administrador Inmobiliario, quien actuará junto con y bajo instrucciones del Comité de Administración, conforme a su experiencia y conocimientos especializados.

II.3.- **ESTRATEGIA – EJECUCIÓN DEL PDGI**

II.3.1. El PDGI establece el marco dentro del cual se desarrollará la estrategia del Fideicomiso para cumplir con su objeto e intentar alcanzar la máxima rentabilidad del Patrimonio Fideicomitido. El PDGI reflejará en todo momento la estrategia de inversión, administración y desinversión aprobada por el Comité de Administración, con la recomendación del Administrador Inmobiliario, a ser ejecutada por el Fiduciario.

II.3.2. La presente cláusula de ningún modo podrá interpretarse como un compromiso o promesa de que el objeto del Fideicomiso o la estrategia diseñada para su cumplimiento serán exitosos o satisfactoriamente cumplidos o alcanzados.

II.3.3. Los plazos y mecanismos aplicación de fondos previstos en el presente artículo han sido establecidos teniendo en consideración la naturaleza de los Proyectos en los que invierte el Fideicomiso y guarda estricta identidad con las exigencias del PDGI.

Se prevé un plazo inicial de 24 (veinticuatro) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación o desde cada Fecha de Integración Diferida (el "**Plazo de Aplicación**") para que el Fiduciario, a propuesta del Administrador Inmobiliario y con aprobación del Comité de Administración, haya aplicado fondos en los Proyectos por un valor equivalente al menos al 75% (setenta y cinco por ciento) del Patrimonio Fideicomitido correspondiente a los Certificados de Participación efectivamente integrados (el "**Monto Mínimo de Inversión**").

El requisito de Monto Mínimo de Inversión deberá mantenerse durante toda la vigencia del Fideicomiso, tomando como base el Patrimonio Fideicomitido efectivamente integrado acumulado a esa fecha.

En tanto al vencimiento del Plazo de Aplicación no se hubiera alcanzado el Monto Mínimo de Inversión pero sí más del 50% (cincuenta por ciento) del mismo, a propuesta del Administrador Inmobiliario y con aprobación del Comité de Administración, el plazo podrá prorrogarse automáticamente por hasta 12 (doce) meses adicionales (el "**Primer Período de Prórroga**"). Dicha decisión deberá ser comunicada a la CNV y publicada como "Hecho Relevante" en la AIF y en los medios informativos de los Mercados en los que se negocien los CPs, con detalle de los fondos aplicados en los Proyectos, el porcentaje alcanzado respecto del Monto Mínimo de Inversión y las causas que justifican la extensión del Plazo de Aplicación.

Vencido el Primer Período de Prórroga sin que se hubiera alcanzado el Monto Mínimo de

Inversión, una nueva extensión por hasta 12 (doce) meses adicionales (el "**Segundo Período de Prórroga**") deberá ser aprobada en una Asamblea Ordinaria de Beneficiarios por una Mayoría Ordinaria de Beneficiarios, convocada a tal efecto al menos 30 (treinta) Días Hábiles antes del vencimiento del Primer Período de Prórroga. La resolución de la Asamblea de Beneficiarios deberá ser publicada como "Hecho Relevante" con iguales recaudos de publicidad que los previstos en el párrafo anterior. El Plazo de Aplicación total acumulado no podrá exceder de 48 (cuarenta y ocho) meses.

Vencidos todos los plazos previstos precedentemente sin haberse restablecido el Monto Mínimo de Inversión, y en ausencia de resolución alternativa adoptada por la Asamblea de Beneficiarios, dicho incumplimiento implicará la liquidación parcial del Fideicomiso con devolución proporcional a los Beneficiarios de los fondos excedentes en la medida necesaria para tener por cumplido el requisito de Monto Mínimo de Inversión recalculado, reduciéndose en contrapartida el valor nominal de los CPs en circulación. Dicha circunstancia será comunicada a la CNV y anunciada en la AIF y en los medios informativos de los Mercados en los que se negocien los CP como "Hecho Relevante".

El Fiduciario no podrá efectuar llamados de integración a los titulares de CPD ni realizar reaperturas mientras el Fideicomiso no hubiera alcanzado el Monto Mínimo de Inversión.

II.4.- **PLAZO**

II.4.1. Durante un período inicial de 10 (diez) años contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación, el Fiduciario administrará el Patrimonio Fideicomitido de conformidad con lo previsto en el presente Contrato (el "**Período de Inversión**").

Vencido dicho período inicial, a propuesta del Administrador Inmobiliario y con la aprobación del Comité de Administración se podrá establecer una prórroga de 2 (dos) años al Período de Inversión. Vencido el plazo inicial y su prórroga en caso de que se hubiera aprobado, el Fideicomiso iniciará automáticamente su proceso de liquidación, el que deberá completarse en un plazo de hasta 3 (tres) años, prorrogable por 3 (tres) años más mediante resolución de la Asamblea de Beneficiarios convocada con al menos 6 (seis) meses de anterioridad al cumplimiento de dicho plazo y adoptada de conformidad con las mayorías previstas en el presente Contrato, cuando ello resulte necesario para maximizar el valor de realización de los Bienes Fideicomitido (el "**Período de Desinversión**") o cuando no hubiera sido posible su liquidación en el plazo de 3 (tres) años establecido. Durante dicho período, el Fiduciario deberá realizar los activos que integren el Patrimonio Fideicomitido, cancelar los pasivos del Fideicomiso y distribuir el remanente, si lo hubiere, entre los Beneficiarios conforme al orden de prelación previsto en el presente Contrato. El Fiduciario podrá al momento de la liquidación del Fideicomiso distribuir a los Beneficiarios participaciones en los Proyectos en caso de que así sea resuelto por la Asamblea de Beneficiarios.

El plazo de duración del Fideicomiso será de 18 (dieciocho) años contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación, considerando el Periodo de Inversión y el Periodo de Desinversión y sus respectivas prórrogas. El plazo de duración del Fideicomiso no podrá exceder el plazo dispuesto en el artículo 1668 del CCyCN.

II.4.2. En caso de que sea determinada la finalización del Fideicomiso en una fecha anterior a la prevista, conforme los supuestos indicados en el punto precedente, la finalización anticipada del Fideicomiso y la consecuente liquidación de los Bienes Fideicomitidos deberá ser dispuesta mediante resolución de la Asamblea Extraordinaria de Beneficiarios y con Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios. La decisión de la Asamblea será obligatoria para el Fiduciario.

II.4.3. La ocurrencia y/o resolución de finalización anticipada del Fideicomiso se

comunicará en forma fehaciente a los Beneficiarios mediante la publicación correspondiente en AIF y en los medios de difusión de los Mercados.

II.5.- **BIENES FIDEICOMITIDOS**

Constituirán los bienes fideicomitidos ("**Bienes Fideicomitidos**"):

(a) Las sumas de dinero provenientes de la integración de los Certificados de Participación, neto de los Gastos de Estructuración;
(b) Las participaciones en los Proyectos Preseleccionados, provenientes de los Certificados de Participación integrados en especie;
(c) Las participaciones en los Proyectos provenientes de la inversión del Fideicomiso en nuevos Proyectos de acuerdo con lo establecido en el PDGI;
(d) Las sumas de dinero provenientes de acuerdos de financiamiento que eventualmente suscriba el Fideicomiso;
(e) Los derechos emergentes de las participaciones en razón del apartado (b) y (c);
(f) Los bienes y derechos que ingresen en reemplazo de los anteriores;
(g) Los saldos a la vista disponibles en las Cuentas Fiduciarias y las Inversiones Transitorias Permitidas realizadas con los fondos obtenidos por lo conceptos incluidos en los apartados (a) a (f);
(h) Todas las previsiones con afectación específica realizada por el fiduciario en cumplimiento del Contrato de Fideicomiso (por ejemplo y sin limitando: el Fondo de Gastos y el Fondo de Reserva del Fideicomiso); y
(i) en la medida que no se encontrare expresamente previsto en cualquiera de los puntos (a) a (h) precedentes, cualquier otro derecho, título o interés emergente de, y/o relacionados y/o vinculados de cualquier manera con, cualquiera de los activos mencionados en los párrafos precedentes (incluyendo, sin limitación, los fondos netos de costos, gastos y honorarios, provenientes de cualquier clase de acción judicial tendiente al cobro de sumas de dinero no pagadas voluntariamente por cualquier persona obligada a realizar pagos al Fideicomiso)

La propiedad fiduciaria sobre los Bienes Fideicomitidos se extenderá a los activos que sustituyan a los originalmente recibidos, conforme lo dispuesto en el Contrato, y a todos los fondos recibidos en concepto de pago derivados de la administración y/o disposición de los Bienes Fideicomitidos.

A tales efectos, el Fideicomiso Financiero podrá invertir, entre otros, en:
(i) la participación en vehículos o estructuras jurídicas titulares de activos hoteleros y/o de alojamiento turístico, incluyendo fideicomisos de administración privados, la adquisición de participaciones sociales, acciones y/u otros derechos fiduciarios;
(ii) la realización de aportes de capital, financiamiento y/o cualquier otra modalidad de inversión directa o indirecta en los Proyectos;
(iii) en cuentas bancarias o bursátiles en Pesos, cuentas bancarias o bursátiles en moneda extranjera, en depósitos a plazo, en *money market funds*, fondos de renta fija a corto plazo, en fondos comunes de inversión, cauciones bursátiles, o en cualquier otra inversión del país o del exterior que cumpla con la calificación crediticia de grado de inversión local (las "**Inversiones Transitorias Permitidas**").

En el caso que el Fiduciario haya invertido los fondos conforme al presente, el Fiduciario no será responsable frente a los Beneficiarios por el resultado de la inversión de fondos líquidos disponibles, salvo culpa grave o dolo de su parte, o de sus dependientes, de acuerdo con lo normado en el 1676 del Código Civil y Comercial, calificada como tal por una sentencia firme y con carácter de cosa juzgada dictada por un tribunal competente. En todos los casos, los plazos de vencimiento y/o la liquidez, y la moneda de las Inversiones Transitorias Permitidas deberán guardar relación con el objeto del Fideicomiso.

Las Inversiones Transitorias Permitidas estarán sujetas al cumplimiento de las condiciones y aprobaciones previstas en el Contrato y en la normativa aplicable.

El Patrimonio Fideicomitido constituirá la única fuente de pago de los Certificados de Participación y cualquier otro instrumento de financiamiento comercial.

II.6. **MONTO DE EMISIÓN**

II.6.1. Monto de Emisión. El monto máximo de emisión del Fideicomiso será hasta la suma de V/N US$140.000.000, (ciento cuarenta millones de Dólares Estadounidenses) siempre que dicho monto no resulte mayor a UVA100.000.000 (cien millones de Unidades de Valor Adquisitivo) al momento de la emisión (el "**Monto Máximo de Emisión**").

En caso de existir un monto remanente de emisión, el Fiduciario podrá, dentro del plazo de vigencia y con la aprobación del Comité de Administración, reabrir el Periodo de Colocación por hasta el remanente del Monto Máximo de Emisión previsto en el presente Contrato.

A los fines de la determinación del precio de suscripción de los nuevos CPs, el Fiduciario deberá contar con la opinión de 1 (un) evaluador independiente que será presentada a la CNV conjuntamente con la información requerida en las Normas de la CNV y puesta a difusión en la AIF y en los sistemas habituales de difusión de los mercados donde se negocien las CPs.

El Fiduciario podrá, con asesoramiento de los Agentes Colocadores, declarar desierta la licitación respecto a los Valores Fiduciarios. Esta situación no otorgará a los inversores oferentes derecho a compensación ni indemnización alguna.

II.6.2. Certificados de Participación. Bajo el Fideicomiso, el Fiduciario podrá emitir Certificados de Participación por hasta el Monto Máximo de Emisión, conforme las condiciones de emisión que se establecen en el Contrato.

II.7.- **APLICACIÓN DEL PDGI**

II.7.1 El Fiduciario supervisará la correcta aplicación de los fondos del PDGI. El Administrador Inmobiliario estará a cargo de la administración del PDGI, en función de su conocimiento específico y experiencia en la industria inmobiliaria y hotelera, con la aprobación y asistencia del Comité de Administración.

II.8.- **CIERRE DE EJERCICIO. LIBROS CONTABLES**

II.8.1. La fecha de cierre de los Ejercicios económicos del Fideicomiso será el 30 de junio de cada año.

II.8.2. El Fiduciario llevará los libros contables del Fideicomiso conforme lo descrito en la cláusula IV.4 del Contrato, los que serán conservados en la sede social del Fiduciario.

II.9. **REMUNERACIÓN DEL FIDUCIARIO**

II.9.1. En compensación por sus tareas, el Fiduciario percibirá un honorario anual mínimo de US$100.000 (cien mil Dólares Estadounidenses). Dicho honorario será ampliable hasta el 0,9% (cero coma nueve por ciento) del valor nominal de los Certificados de Participación emitidos, en circulación y efectivamente integrados, de acuerdo a lo establecido por el Comité de Administración y el Administrador Inmobiliario, en función al avance de los Proyectos y neto de los costos de administración asociados a sus estructuras. Dicho honorario será pagadero más el impuesto al valor agregado, de forma trimestral en Pesos al tipo de cambio "billete" de referencia publicado por el Banco de la Nación Argentina para la venta al día

anterior de la efectiva transferencia del pago correspondiente. El Fiduciario tendrá derecho a cobrar su honorario desde la fecha de firma del presente Contrato de Fideicomiso y hasta la liquidación del Fideicomiso, los mismos serán abonados dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles desde su devengamiento.

Dichos honorarios constituyen Gastos Deducibles y serán debitados por el Fiduciario directamente del Fondo de Gastos. La primera retribución mensual se abonará dentro de los 10 (diez) Días Hábiles de la Fecha de Emisión y Liquidación.

II.10. **REMUNERACIÓN DEL ADMINISTRADOR INMOBILIARIO**

II.10.1. En compensación por sus tareas de estructuración del Proyecto "INVITA", el Administrador Inmobiliario percibirá un honorario inicial y por única vez, equivalente al 1% del valor nominal de suscripción de Certificados de Participación, más el impuesto al valor agregado, pagaderos en Pesos al tipo de cambio "billete" de referencia publicado por el Banco de la Nación Argentina para la venta el día anterior de la efectiva transferencia del pago correspondiente. Los honorarios del Administrador Inmobiliario se abonarán: (i) el 50% (cincuenta por ciento) dentro de los 10 (diez) Días Hábiles de la Fecha de Emisión y Liquidación; (ii) el 25% (veinticinco por ciento) a los 6 (seis) meses de la Fecha de Emisión y Liquidación; y (iii) el 25% (veinticinco por ciento) a los 12 (doce) meses de la Fecha de Emisión y Liquidación.

Dichos honorarios constituyen Gastos Deducibles y serán debitados por el Fiduciario directamente del Fondo de Gastos.

II.10.2. En compensación por su buena gestión, en sus mejores esfuerzos para la desinversión maximizando el valor de realización de los Bienes Fideicomitidos, el Administrador Inmobiliario percibirá un honorario de pago único proporcional al éxito en la transacción correspondiente de acuerdo con el siguiente detalle:

(i) Siempre que el valor de enajenación total o parcial del activo subyacente sea igual o superior en hasta en un 50% (cincuenta por ciento) del monto de la inversión, el Administrador Inmobiliario percibirá en concepto de honorario de éxito el equivalente al 5% (cinco por ciento) calculado sobre la diferencia entre el valor original de la inversión y el valor de enajenación;
(ii) En los casos en que el valor de enajenación total o parcial del activo subyacente sea superior en un 50% (cincuenta por ciento) y hasta el 100% (cien por ciento) del monto de la inversión realizada, el Administrador Inmobiliario adicionará a su honorario de éxito (i) un 10% (diez por ciento) calculado sobre la diferencia entre el valor de la inversión adicionado en un 50% (cincuenta por ciento) y el valor de enajenación; y
(iii) En los casos en que el valor de enajenación total o parcial del activo subyacente sea superior en un 100% (cien por ciento) del monto de la inversión realizada, el Administrador inmobiliario adicionará a su honorario de éxito (i) y (ii) un 20% (veinte por ciento) calculado sobre la diferencia entre el valor de la inversión adicionado en un 100% (cien por ciento) y el valor de enajenación.

Dicho honorario será pagadero adicionando el impuesto al valor agregado, en Pesos al tipo de cambio "billete" de referencia publicado por el Banco de la Nación Argentina para la venta al día anterior de la efectiva transferencia del pago correspondiente. Dichos honorarios constituyen Gastos Deducibles y serán debitados por el Fiduciario directamente del Fondo de Gastos. El honorario de éxito se abonará dentro de los 10 (diez) días hábiles de la fecha de percibidos por el Fiduciario los montos provenientes de la/s enajenación/es.

SECCIÓN III. ADMINISTRACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PDGI

III.1 **ACTIVIDADES DEL ADMINISTRADOR INMOBILIARIO**

III.1.1. El objeto del Fideicomiso es viabilizar la participación de inversores (los Beneficiarios) en la inversión en proyectos hoteleros y/o de alojamiento turístico ubicados en Argentina, a través de la adquisición de participaciones, derechos o instrumentos emitidos por vehículos o estructuras jurídicas, de conformidad con el PDGI. En virtud de la especificidad de la gestión del negocio que se llevará a cabo a través del Fideicomiso, y que los aspectos contemplados en el PDGI suponen una especialización y experiencia que el Fiduciario no posee, la administración del PDGI estarán a cargo del Administrador Inmobiliario. A tales efectos, el Administrador Inmobiliario elaborará y someterá a consideración del Comité de Administración las propuestas, planes de acción y demás medidas que estime necesarias para el cumplimiento del PDGI. Una vez aprobadas por el Comité de Administración, el Administrador Inmobiliario será responsable de su implementación y ejecución, de conformidad con los términos y condiciones aquí establecidos.

Es importante destacar que el ámbito de acción del Administrador Inmobiliario se limitará al análisis y propuesta en el Comité de Administración de decisiones de inversión y desinversión en Proyectos, así como toda acción necesaria relacionada con la correcta administración de los Proyectos, quedando facultado para instruir al Fiduciario su implementación. El desarrollo, construcción, equipamiento, puesta en funcionamiento y explotación comercial de los Proyectos serán llevados a cabo dentro de los vehículos o estructuras jurídicas donde se desarrollen.

De conformidad con los términos del presente Contrato de Fideicomiso, el Administrador Inmobiliario se compromete a prestar los servicios y a cumplir las actividades descritas en el presente Contrato con la diligencia de un buen hombre de negocios, bajo los lineamientos y modalidades establecidos en el PDGI y en las decisiones adoptadas por el Comité de Administración, a fin de que los objetivos previstos en el PDGI puedan ser logrados de la forma más eficiente, eficaz y económica.

III.1.2. El Fiduciario podrá remover al Administrador Inmobiliario en caso que los Beneficiarios decidan dicha remoción en Asamblea de Beneficiarios mediante una Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios, conforme lo previsto en el presente Contrato. Cada Beneficiario, por la sola adquisición de los Certificados de Participación, presta su consentimiento para que el Administrador Inmobiliario o quien lo suceda en dicha función en el futuro, se desempeñe en tal carácter bajo el mismo.

III.1.3. El Administrador Inmobiliario reconoce que las funciones que se le encomiendan por este Contrato de Fideicomiso son personales e indelegables (salvo por lo previsto a continuación), por lo que no podrá en forma alguna ceder, transferir o delegar, en todo o en parte, los derechos y obligaciones emergentes del Contrato, a menos que cuente con la previa conformidad del Fiduciario expresada por escrito. A todo evento, las tareas que el Administrador Inmobiliario pudiera delegar no lo eximirán de su responsabilidad respecto de las obligaciones que delegue. Consecuentemente, el Administrador Inmobiliario seguirá siendo solidariamente responsable ante el Fiduciario por el cumplimiento de todas las obligaciones que haya asumido en este Contrato, inclusive aquellas que haya encargado y delegado. El Fiduciario, en su caso, será responsable por los incumplimientos del Administrador Inmobiliario en los que hubiera concurrido en los términos de los artículos 1.674 y 1.676 del CCyCN así calificada por resolución firme y definitiva de tribunal competente.

III.1.4. Sin perjuicio de que el Fiduciario podrá otorgar un mandato al Administrador Inmobiliario para el cumplimiento de sus obligaciones, este asume la responsabilidad respecto de las funciones de administración y custodia del Fideicomiso (conforme el artículo 16 del Capítulo IV del Título V de las Normas de la CNV).

III.1.5. Ejecución del PDGI. El Administrador Inmobiliario será el encargado de llevar adelante la ejecución del PDGI, en función de las resoluciones adoptadas por el Comité de Administración.

III. 1.6. Sin perjuicio de la indemnidad otorgada se deja aclarado que la obligación que asume el Administrador Inmobiliario bajo el Contrato de Fideicomiso es de medios, por lo que en ningún caso el Administrador Inmobiliario será responsable por los resultados que arrojen sus gestiones debidamente llevadas a cabo en virtud del presente. En este sentido, toda contingencia, daño, gasto, pérdida o costo derivado de las inversiones y de la ejecución del PDGI, siempre y cuando no sean resultado de una actividad negligente o culposa o dolosa del Administrador Inmobiliario o del Fiduciario, calificada como tal por sentencia firme y definitiva de tribunal competente, son asumidas pura y exclusivamente por el Fideicomiso.

III. 2 **OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR INMOBILIARIO**

III.2.1. Obligaciones generales. Durante la vigencia del Fideicomiso, el Administrador Inmobiliario, adicionalmente a lo detallado en la sección precedente, asume las siguientes obligaciones:

a) Los derechos y deberes por los cuales asume responsabilidad junto con el Fiduciario frente a los Beneficiarios, estableciéndose que para el cumplimiento de dichas obligaciones y las demás fijadas en este Contrato, éste no celebrará contrataciones por cuenta y orden del Fideicomiso, siendo todas ellas llevadas a cabo por el Fiduciario;
b) Realizar cualquier otro acto delegado por el Fiduciario en caso de encontrarse autorizado y facultado por éste;
c) Atender los requerimientos de información realizados por el Fiduciario y/o el Agente de Control y Revisión, conforme al presente Contrato;
d) Emplear, en cumplimiento de sus obligaciones y del ejercicio de sus derechos conforme al Contrato, la prudencia y diligencia de un buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él y sujetándose a las normas legales y reglamentarias que resulten aplicables;
e) Notificar al Fiduciario, en forma inmediata de tomar conocimiento, de cualquier hecho o situación que a juicio de un buen hombre de negocios pudiera afectar o poner en riesgo en todo o en parte la actividad del Fideicomiso – incluido, pero no limitado – al desarrollo del PDGI;
f) Suministrar al Fiduciario, con antelación suficiente, toda la información y documentación necesarias para que el Fiduciario pueda cumplir con el régimen informativo impuesto por la CNV y, en su caso, los Mercados y las normas de auditoría interna del Fiduciario;
g) Mantener procedimientos de control suficientes, que permitan la verificación por el Fiduciario y/o Agente de Control y Revisión del cumplimiento del PDGI;
h) Mantener e implementar su contabilidad de conformidad con las normas contables profesionales vigentes, así como llevar los registros e información necesarios para la ejecución, seguimiento y control del PDGI y de las inversiones que integren el Patrimonio Fideicomitido;
i) Asesorar al Fiduciario procurando obtener los mayores beneficios de la ejecución del PDGI;
j) Interpretar y emitir opiniones acerca de las políticas de inversión del Fideicomiso, el cumplimiento de su objeto y estrategia, y la ejecución del PDGI;
k) Dar fiel cumplimiento a los lineamientos de ejecución e inversión del PDGI; y
l) Con periodicidad trimestral, presentar un informe al Comité de Administración y al Fiduciario con el detalle de la siguiente información, así como cualquier información o cambio relevante respecto de los Proyectos: (i) el avance de obra y/o de implementación del Proyecto; (ii) la aplicación efectiva de los fondos al destino comprometido; (iii) el cumplimiento del cronograma de inversión, previsto en el

PDGI y los desvíos verificados respecto del mismo, con indicación de sus causas y de las medidas adoptadas o previstas para su corrección; (iv) la evolución del presupuesto, ingresos y costos, comparada con las proyecciones del flujo de fondos teórico del PDGI ; (v) la marcha comercial y operativa del Proyecto; (vi) el cumplimiento de obligaciones por parte de fiduciarios, desarrolladores, operadores, administradores y demás partes involucradas en los Proyectos; y (vii) la proyección actualizada para el trimestre siguiente. Dicho informe deberá ser remitido al Fiduciario dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles del cierre de cada trimestre. El Fiduciario procederá a su publicación en la AIF y en los Mercados dentro de los 3 (tres) Días Hábiles de recibido.

III.2.2. Obligaciones en materia laboral. El Administrador Inmobiliario expresamente deja establecido que la prestación de servicios por medio de su personal propio constituye una de las actividades de su giro normal y empresario y que, en consecuencia, es el único y excluyente responsable de las consecuencias laborales de la relación y/o su extinción con el personal propio, como así también por el cumplimiento de todas las obligaciones legales respecto de aquel personal.

Dado que no existe relación laboral ni contractual entre el Fiduciario y el Administrador Inmobiliario, y resultando el Fideicomiso y el Administrador Inmobiliario partes independientes, ni el Fiduciario ni el Fideicomiso, son responsables en ningún caso por las obligaciones asumidas por el Administrador Inmobiliario, ni por los accidentes laborales, ni por daños, muerte o enfermedad profesional que pueda sufrir el personal del Administrador Inmobiliario afectado a la prestación de los servicios del Administrador Inmobiliario, ya sea durante o fuera del horario de prestación de los servicios del Administrador Inmobiliario, ni por los daños "in itinere". Los gastos e indemnizaciones que pudieran ocasionar dichos eventos correrán por cuenta exclusiva del Administrador Inmobiliario. En virtud de ello, el Administrador Inmobiliario asume en forma única y excluyente toda responsabilidad derivada de cualquier siniestro que pudiera ocurrir a su personal, con motivo o en ocasión de la prestación de los servicios del Administrador Inmobiliario.

III.3. **ACTIVIDADES DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN**

III.3. 1. Constitución y Función. El Comité de Administración será el órgano encargado de aprobar los lineamientos estratégicos para la ejecución del PDGI, evaluar y aprobar las oportunidades de inversión y desinversión y supervisar la administración de los Proyectos en los que invierta el Fideicomiso de acuerdo con las recomendaciones del Administrador Inmobiliario, todo ello de conformidad con los términos del presente Contrato de Fideicomiso.

III.3.2. Facultades. Sin perjuicio de cualesquiera otras facultades previstas en este Contrato de Fideicomiso, corresponderá al Comité de Administración:

(a) analizar, seleccionar y aprobar o rechazar las inversiones en los Proyectos a ser realizadas por el Fideicomiso, recomendadas por el Administrador Inmobiliario no contemplados dentro de los Proyectos Preseleccionados;
(b) analizar y aprobar o rechazar las desinversiones a ser realizadas por el Fideicomiso en los Proyectos, recomendadas por el Administrador Inmobiliario;
(c) aprobar modificaciones sustanciales relacionadas con las inversiones en los Proyectos del Fideicomiso: inversión, adquisición, participación, aporte de capital, financiamiento, otorgamiento de garantías, desinversión o cualquier otro acto que implique la aplicación de fondos, así como las condiciones esenciales de dichas inversiones, incluyendo, según corresponda, su estructura, monto, plazo, esquema de retorno y mecanismos de salida;
(d) aprobar modificaciones sustanciales al PDGI y a las estrategias de inversión del Fideicomiso, en la medida en que ello no requiera aprobación de la Asamblea de Beneficiarios conforme a este Contrato o la normativa aplicable;

(e) monitorear el desempeño de las inversiones y requerir al Administrador Inmobiliario toda la información que estime necesaria para el adecuado cumplimiento de sus funciones;
(f) recomendar al Fiduciario la adopción de aquellas medidas que estime convenientes para la protección de los intereses del Fideicomiso y de los Beneficiarios; y
(g) ejercer las demás funciones que le atribuya el presente Contrato de Fideicomiso.

Ninguna inversión en los Proyectos podrá ser realizada por el Fiduciario ni ejecutada por el Administrador Inmobiliario sin la previa aprobación del Comité de Administración, salvo que se trate de actos expresamente previstos en el PDGI o de gastos operativos ordinarios del Fideicomiso contemplados en el presupuesto aprobado.

III.3.3. Alcance de las resoluciones. Las decisiones adoptadas por el Comité de Administración dentro del ámbito de sus facultades serán obligatorias para el Administrador Inmobiliario y el Fiduciario.

III.3.4. Naturaleza de las funciones. Las funciones del Comité de Administración serán de supervisión y definición estratégica del PDGI, conforme lo previsto en la presente sección. En consecuencia, el Comité de Administración no tendrá a su cargo la ejecución material de las inversiones en los Proyectos ni la administración de las mismas, ni asumirá funciones fiduciarias, las que permanecerán a cargo del Fiduciario en los términos de la normativa aplicable.

III.3.5. Responsabilidad. Los miembros del Comité de Administración deberán actuar de buena fe y con la diligencia de un buen hombre de negocios. No responderán por el resultado económico de las inversiones en los Proyectos aprobadas ni por las pérdidas derivadas de riesgos propios del negocio, salvo en caso de dolo, culpa grave o incumplimiento de las obligaciones expresamente asumidas bajo el presente Contrato de Fideicomiso, así calificados por sentencia firme y definitiva dictada por tribunal competente.

III.3.6. Integración. El Comité de Administración estará integrado por 5 (cinco) miembros titulares y la misma cantidad de miembros suplentes quienes permanecerán en sus cargos hasta su renuncia, remoción o reemplazo.

Los miembros inicialmente designados son:
(i) Nestor Osvaldo De Cesare, DNI 17.675.152 como miembro titular y Hernán Giménez, DNI 36.721.735 como miembro suplente;
(ii) Eduardo Estrada DNI 21.731.645 como miembro titular y Sergio Montagna, DNI 20.145.323 como miembro suplente;
(iii) Agustín Matías Sáenz, DNI 36.728.095 como miembro titular y María Isabel Basile Mastai, DNI 22.081.255 como miembro suplente;
(iv) Carlos Spina, DNI 25.906.556 como miembro titular y Ignacio Viñas, DNI 29.040.225 como miembro suplente; y
(v) Tomás Sánchez Azaro, DNI 38.995.577 como miembro titular y Pablo Andrés Bazzetti, DNI 22.964.920 como miembro suplente.

La remoción y/o designación de nuevos miembros del Comité de Administración será aprobada por el voto de la mayoría de los miembros que lo integran y será informada mediante publicación en el acceso "Hechos Relevantes" de la AIF y en los sistemas de información de los Mercados donde se negocien los Certificados de Participación

Cada miembro suplente reemplazará a su correspondiente miembro titular en caso de ausencia, impedimento, incapacidad, renuncia, remoción o vacancia del respectivo miembro titular.

III.3.7. Presidente. El Comité de Administración designará de entre sus miembros un presidente, quien tendrá a su cargo la coordinación de sus actividades y presidirá las

reuniones. En caso de ausencia del presidente, su suplente ejercerá dicha función en su lugar.

III.3.8. Reuniones. El Comité de Administración se reunirá cada 3 (tres) meses, ya sea en forma presencial o mediante cualquier medio que permita la comunicación simultánea entre sus miembros, a efectos de darle seguimiento a las inversiones realizadas, analizar posibilidades de inversiones o desinversión.

Más allá de las reuniones periódicas mencionadas previamente, reuniones adicionales podrán ser convocadas por cualquiera de sus miembros, el Fiduciario o el Administrador Inmobiliario mediante comunicación fehaciente con no menos de 2 (dos) Días Hábiles de anticipación, salvo situaciones de urgencia en las que podrá prescindirse de dicho plazo.

III.3.9. Quórum. El quórum para sesionar será de 3 (tres) miembros.

III.3.10. Mayorías. Salvo disposición expresa en contrario contenida en el presente Contrato de Fideicomiso, las decisiones del Comité de Administración serán adoptadas por el voto favorable de la mayoría de sus miembros.

III.4. **GASTOS**

Gastos Deducibles: serán Gastos Deducibles todos los gastos ordinarios en los que deba efectivamente incurrir el Fiduciario a los efectos del cumplimiento del Contrato. Se entenderán por tales gastos, sin que ello sea limitativo, los siguientes: (i) todos los honorarios, aranceles, comisiones, Impuestos del Fideicomiso, aportes al Fondo de Reserva Impositivo, aportes al Fondo de Reserva, cargas y demás gastos y erogaciones en que se hubiere incurrido para la celebración del Contrato y creación del Fideicomiso y los que incurra durante toda la existencia del Fideicomiso; (ii) las retribuciones acordadas a favor del Fiduciario; (iii) las retribuciones acordadas a favor del Administrador Inmobiliario; (iv) los honorarios iniciales de los Asesores Legales de la transacción y los que se devenguen durante la vigencia del Fideicomiso; (v) los honorarios iniciales de los Asesores Impositivos del Fideicomiso por asesoramiento y liquidación de Impuestos del Fideicomiso, y los que se devenguen durante la existencia del Fideicomiso; (vi) los honorarios iniciales de los Auditores del Fideicomiso, y los que se devenguen durante la existencia del Fideicomiso; (vii) los cargos y aranceles que determinen la CNV y los Mercados; (viii) los honorarios de Caja de Valores S.A.; (ix) los honorarios y gastos notariales; (x) las comisiones por transferencias interbancarias; (xi) los costos por la confección de los estados contables que debe preparar el Fiduciario; (xii) los gastos, comisiones, y honorarios, en que incurra el Fiduciario, de corresponder, relacionados con la gestión de recaudación, administración y cobro de los Bienes Fideicomitidos; (xiii) los gastos, comisiones, honorarios, informes, que deriven de la actuación del Agente de Control y Revisión, relacionados con las funciones establecidas en la respectiva propuesta de servicios; (xiv) en su caso, los gastos derivados de la apertura y mantenimiento de las Cuentas Fiduciarias abiertas de conformidad con lo establecido en el Contrato; (xv) en su caso, los honorarios, tasas de justicia y otros gastos en relación con el ejercicio de derechos vinculados con los Bienes Fideicomitidos; (xvi) los gastos derivados de las publicaciones a realizarse en los sistemas de información dispuestos por los Mercados; (xvii) los gastos, comisiones y honorarios de colocación de los Certificados de Participación; (xviii) los gastos y adelantos de fondos (distintos a los adelantos en efectivo y a los adelantos transitorios de fondos) en los que incurra el Fiduciario, de corresponder, en cumplimiento de sus funciones; (xix) los gastos derivados de la liquidación y extinción del Fideicomiso; (xx) los gastos por informes que debieran presentarse ante Autoridad Gubernamental; (xxi) el pago de los Gastos Reembolsables (conforme este término se define más adelante); y (xxii) todos los gastos ordinarios en los que incurra el Fiduciario y/o el Administrador Inmobiliario o sus sucesores respectivos, de corresponder, resultado de, o en relación con, el Contrato y/o el Fideicomiso y/o los Bienes Fideicomitidos y/o la/s Cuenta/s Fiduciaria/s. Los gastos incurridos en relación con el cumplimiento de las obligaciones del Administrador Inmobiliario y del Fiduciario bajo el Contrato, constituirán Gastos Deducibles.

Los gastos incurridos por el Fiduciario y/o el Administrador Inmobiliario en forma previa a la constitución del Fideicomiso, necesarios para su constitución, tales como honorarios del Fiduciario, honorarios del Asesor Impositivo, honorarios abonados a la calificadora de riesgos, honorarios iniciales del Asesor Legal y comisiones y tasas de la Bolsa de Comercio, los Mercados y de la CNV, todos ellos, serán considerados Gastos Deducibles.

Los Gastos Deducibles serán debitados del Fondo de Gastos, del Fondo de Reserva Impositivo, y/o del Fondo de Reserva, según corresponda, lo que incluirá cualquier gasto computable en forma directa o indirecta a la actividad del Fideicomiso durante su vigencia. En ningún caso, el Fiduciario estará obligado a adelantar fondos propios para afrontar gastos relativos a su gestión. Sin embargo, el Fiduciario podrá voluntariamente adelantar las sumas necesarias para cubrir los gastos inherentes a su propia gestión, las que le serán reembolsadas al Fiduciario con los Bienes Fideicomitidos, en caso de contar con los fondos, dentro de los cinco (5) Días Hábiles de presentada la liquidación correspondiente junto con la documentación respaldatoria de dichos gastos (los "**Gastos Reembolsables**"), los cuales no serán remunerados ni reconocerán ningún interés.

SECCIÓN IV. DECLARACIONES, GARANTÍAS Y OBLIGACIONES

IV.1. DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE LAS PARTES

(a) El Administrador Inmobiliario declara y garantiza que:

(i) Se encuentra legalmente capacitado y cuenta con las facultades suficientes para suscribir, asumir y cumplir válidamente las obligaciones previstas en este Contrato, y que ha adoptado las resoluciones sociales necesarias a los efectos de celebrar válidamente este Contrato y sus Anexos;

(ii) La formalización y cumplimiento del Contrato no requiere de autorización alguna por parte de cualquier órgano o autoridad, excepto por las autorizaciones de listado y/o negociación de los Certificados de Participación y las autorizaciones internas que ha obtenido para estos fines;

(iii) Las obligaciones emergentes del Contrato son válidas, vinculantes y exigibles en los términos y condiciones pactados en el Contrato y que no contravienen sus estatutos ni ninguna disposición legal, reglamentaria o contractual aplicable;

(iv) Cumple con todos los requisitos necesarios para cumplir con sus obligaciones conforme al Contrato y ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones, permisos y consentimientos necesarios aplicables en virtud de la legislación vigente para cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato;

(v) La celebración del Contrato y el cumplimiento de las obligaciones y el ejercicio de los derechos que le corresponden conforme al Contrato no violan ni violarán ni resultan ni resultarán en el incumplimiento de ninguna disposición de los contratos constitutivos o del estatuto o de cualquier otro documento constitucional ni constituyen ni constituirán (con o sin notificación o por el transcurso del tiempo o ambos) un incumplimiento de ninguna disposición dictada por una Autoridad Gubernamental o de ningún contrato, acuerdo, convenio u obligación del cual sea parte o por el cual se encuentre obligada;

(vi) No existe litigio o procedimiento alguno pendiente ante ningún tribunal o autoridad administrativa, arbitral o judicial, en el país o en el extranjero, que pueda afectar sus posibilidades de cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato. A su leal saber y entender, el Administrador Inmobiliario no conoce la existencia de ningún hecho o circunstancia relativa a su giro comercial que, de haber sido informado oportunamente, habría convertido cualquiera de los hechos, manifestaciones y declaraciones contenidas en esta cláusula en inexactas, conducentes a error o engañosas;

(vii) El Prospecto, en todo cuanto atañe al Administrador Inmobiliario, contiene, a la fecha de su publicación, información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante que deba ser de conocimiento del público inversor: y

(viii) Llevará a cabo todas las gestiones necesarias para el cumplimiento del PDGI, en

coordinación con el Fiduciario.

(b) El Fiduciario declara y garantiza que:
(i) Se encuentra legalmente capacitado y cuenta con las facultades suficientes para suscribir, asumir y cumplir válidamente las obligaciones previstas en este Contrato, y que ha adoptado las resoluciones sociales necesarias a los efectos de celebrar válidamente este Contrato y sus Anexos;
(ii) Las obligaciones emergentes del Contrato son válidas, vinculantes y exigibles en los términos y condiciones pactados en el Contrato y que no contravienen sus estatutos ni ninguna disposición legal, reglamentaria o contractual aplicable;
(iii) No existe litigio o procedimiento alguno pendiente ante ningún tribunal o autoridad administrativa, arbitral o judicial, en el país o en el extranjero, que pueda afectar sus posibilidades de cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato. A su leal saber y entender, el Fiduciario no conoce la existencia de ningún hecho o circunstancia relativa a su giro comercial que, de haber sido informado oportunamente, habría convertido cualquiera de los hechos, manifestaciones y declaraciones contenidas en esta cláusula en inexactas, conducentes a error o engañosas; y
(iv) Es una sociedad anónima plenamente autorizada para actuar como "fiduciario de fideicomisos financieros" en la Argentina, según lo dispuesto en el CCyCN y las normas de la CNV.

IV.2. **INDEMNIDAD CON EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO**

El Fiduciario, en su carácter de titular del Patrimonio Fideicomitido, podrá atender con los Bienes Fideicomitidos cualquier reclamo, daño, pérdida, responsabilidad o gasto (incluyendo, sin limitación, honorarios de Asesores Legales y de cualquier otro tipo) que se derive del ejercicio de las funciones y tareas a su cargo o de las del Administrador Inmobiliario, así como de los actos, procedimientos u operaciones contemplados o relacionados con el presente Contrato de Fideicomiso, siempre que existan fondos suficientes en el Patrimonio Fideicomitido y de conformidad con los términos del presente Contrato. En ningún caso dicha disposición implicará una obligación de indemnidad personal a cargo del Fiduciario o del Administrador Inmobiliario, ni de sus respectivas personas controlantes, controladas, vinculadas o afiliadas. Lo previsto en esta cláusula no será aplicable en caso de dolo o culpa grave de la persona cuya responsabilidad se pretenda excluir, determinado por laudo definitivo del Tribunal Arbitral o sentencia judicial firme y definitiva dictada por tribunal competente, según corresponda.

Ante la ocurrencia de cualquiera de los supuestos previstos en la presente cláusula, el Fiduciario podrá atender los reclamos y efectuar los pagos correspondientes exclusivamente con cargo a los Bienes Fideicomitidos, previa sentencia judicial firme y definitiva dictada por tribunal competente o laudo definitivo del Tribunal Arbitral, según corresponda. A dichos fines, el Fiduciario podrá constituir con los fondos existentes en la/s Cuenta/s Fiduciaria/s una cuenta de contingencias a fin de cubrir cualquier erogación que deba realizar en virtud de los hechos contemplados en la presente cláusula, en caso de que ocurrieran efectivamente.

El Fiduciario y el Administrador Inmobiliario quedarán eximidos de responder con su patrimonio propio por eventuales daños y perjuicios derivados de haber actuado en cumplimiento de instrucciones recibidas por la Asamblea de Beneficiarios, que revistan las mayorías requeridas en el presente Contrato de Fideicomiso para la cuestión de que se trate, o de resoluciones válidamente adoptadas por un tribunal competente, salvo que dicha actuación hubiera mediado con dolo o culpa grave, en los términos previstos precedentemente.

IV.3. **FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO**

Sin perjuicio de otras obligaciones establecidas en cualquier otra parte del Contrato y durante

la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario se obliga:

a) Cumplir las obligaciones emergentes del Contrato, aplicando la lealtad, prudencia y la diligencia propia de un buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él y sujetándose a las normas legales y reglamentarias que resulten aplicables;

b) Ejercer las facultades otorgadas por medio de este Contrato preservando el Patrimonio Fideicomitido de la mejor manera posible a su alcance;

c) Utilizar el Patrimonio Fideicomitido exclusivamente para fines lícitos y predeterminados en el acto constitutivo y conforme al PDGI;

d) Ejercer todos los derechos y acciones administrativas o judiciales que sean necesarias o procedentes para la defensa y preservación del Patrimonio Fideicomitido. El Fiduciario estará, asimismo, obligado a suministrar a los Beneficiarios cualquier otra información relativa al Fideicomiso que al efecto le fuere solicitada;

e) Presentar a toda autoridad competente toda la información o documentación que fuera legalmente exigible en atención a la naturaleza del Patrimonio Fideicomitido dentro del plazo que corresponda;

f) Realizar las siguientes tareas: (i) llevar un sistema contable de conformidad con las normas contables profesionales de la Argentina, y (ii) identificar los libros y registros correspondientes al Patrimonio Fideicomitido para evidenciar el Fideicomiso como unidad segregada del resto de su contabilidad, los cuales serán conservados en la sede social del Fiduciario. La rendición de cuentas se efectuará de conformidad con lo establecido en el presente Contrato;

g) Tomar en todo momento, en beneficio de los Beneficiarios, las medidas razonables que, a su leal saber y entender, y actuando con los criterios de debida diligencia establecidos en la normativa aplicable, considere necesario o conveniente para la protección y exigibilidad de sus derechos bajo el presente Contrato;

h) Poner a disposición de los Beneficiarios los estados contables anuales auditados, los cuales se publicarán en la AIF y en los sistemas de difusión de los Mercados;

i) En los casos previstos en este Contrato, cumplir con las instrucciones que les imparta el Comité de Administración, y, en su caso, la Asamblea de Beneficiarios, todo ello con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él. A estos efectos, el Fiduciario invertirá el producido de la colocación de los Certificados de Participación en los términos del presente Contrato y del PDGI; realizará los pagos que correspondan al cumplimiento de sus deberes conforme los pagos previstos en la cláusula V.6 del presente Contrato;

j) Pagar los impuestos, tasas, contribuciones y demás sumas que correspondan respecto al Patrimonio Fideicomitido y el presente Fideicomiso, y efectuar las presentaciones y declaraciones correspondientes a la situación fiscal del Fideicomiso;

k) Efectuar la inversión de los fondos líquidos, conforme los parámetros del PDGI e instrucciones que a tales fines reciba del Administrador Inmobiliario, con aprobación del Comité de Administración y de acuerdo a lo dispuesto en el presente Contrato;

l) En los casos previstos en este Contrato, firmar todos los contratos que le instruya el Administrador Inmobiliario, previa aprobación por parte del Comité de Administración, y verificar el cumplimiento de las formalidades legales y registrales necesarias a tal fin, registrando los mismos en los registros correspondientes;

m) Requerir al Administrador Inmobiliario y al Comité de Administración aquella otra información necesaria para cumplir con las demás funciones fiduciarias descritas en la presente cláusula y archivarla para permitir su consulta por, y entregar copia a, los interesados que pudieran requerirla;

n) Sujeto a las disposiciones del CCyCN, de la Ley de Mercados de Capitales N° 26.831, Normas de CNV (T.O. 2013) y toda otra normativa relacionada, actuar o dejar de actuar cuando a su solo juicio le parezca conveniente y no será responsable de cualquier pérdida a los Beneficiarios que pueda resultar de sus acciones u omisiones salvo culpa grave o dolo de su parte, calificada como tal por laudo definitivo del Tribunal Arbitral o por sentencia judicial firme y definitiva dictada por tribunal competente;

o) Sin perjuicio de lo establecido en las Normas de la CNV respecto de la actuación del Fiduciario, el Fiduciario podrá actuar, o abstenerse de actuar, basándose en la opinión

y/o asesoramiento, y/o sobre información recibida de cualquiera de los Agentes, y no será responsable ante persona alguna por cualquier pérdida que ocasione tal accionar salvo dolo o culpa grave de su parte, calificados como tal por laudo definitivo del Tribunal Arbitral o una sentencia judicial firme y definitiva dictada por tribunal competente; y

p) Rendir cuentas en los términos del inc. 4) Artículo 22, Sección XI, Capítulo IV Título V de las Normas de la CNV y disposiciones correspondientes del CCyCN.

Sin que implique limitación de lo expresado precedentemente, el Fiduciario estará facultado, a efectos de cumplir con el objeto del Fideicomiso a:

i) Adquirir, recibir, conservar, y enajenar los Bienes Fideicomitidos;

ii) Pagar impuestos, gravámenes, honorarios, comisiones, gastos y cualquier otro costo que sea un Gasto Deducible del Fideicomiso;

iii) Recibir pagos y otorgar recibos;

iv) Iniciar, proseguir, contestar, rechazar y desistir cualquier acción, juicio o procedimiento en cualquier clase de tribunal (judicial, arbitral o administrativo) con relación al Fideicomiso o a los Certificados de Participación emitidos, con facultades de realizar acuerdos, transacciones, avenimientos, conciliaciones o cualquier otra forma de terminación de pleitos y disputas, en defensa del Patrimonio Fideicomitido y los derechos de los Beneficiarios;

v) Otorgar poder y mandato general y/o especial al Administrador Inmobiliario, en aquellos casos que resulte necesario;

vi) Celebrar, transferir, rescindir y resolver contratos celebrados por el Fiduciario en cumplimiento de la ejecución del Fideicomiso;

vii) Realizar el Pago de los Servicios de Capital y el Pago de los Servicios de Utilidades de los Certificados de Participación de acuerdo al mecanismo establecido en el Contrato;

viii) Realizar todos los actos necesarios a fin de administrar el Fideicomiso, con las más amplias facultades;

ix) Presentar los estados contables del Fideicomiso; y

x) Realizar todos los actos y cumplir con las obligaciones asumidas por el Fideicomiso en relación con cualquier endeudamiento.

IV.4 **OTRAS OBLIGACIONES**

IV.4.1. Requerimiento de la opinión del Administrador Inmobiliario y/o del Comité de Administración. Pedido de opinión a asesores. Cuando el Fiduciario lo considere necesario podrá pedir opinión por escrito al Administrador Inmobiliario y/o al Comité de Administración, en especial respecto de cuestiones vinculadas con la ejecución del PDGI, la conveniencia de una inversión o desinversión determinada y cualquier otro asunto comprendido dentro de las facultades de dicho Comité. A su vez, podrá en todo momento requerir, cuyos costos razonables y de mercado serán considerados Gastos Deducibles, la opinión de asesores legales, técnicos, contables o impositivos de primera línea y reconocido prestigio y descansar en la opinión recibida para actuar o dejar de actuar en determinadas circunstancias, sin responsabilidad por sus actos u omisiones que se basen en la opinión recibida. No obstante lo cual, el Fiduciario deberá actuar en todo momento con la prudencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él.

El Fiduciario podrá actuar sobre la base de las instrucciones, autorizaciones, aprobaciones o decisiones comunicadas por el Administrador Inmobiliario y/o el Comité de Administración, sin necesidad de efectuar investigaciones independientes respecto de la conveniencia, oportunidad, mérito, rentabilidad, viabilidad comercial, financiera, técnica o económica de las operaciones aprobadas. A los efectos de su actuación, el Fiduciario únicamente deberá verificar que dichas instrucciones hubieran sido impartidas de conformidad con el procedimiento previsto en el presente Contrato de Fideicomiso y que su cumplimiento no resulte manifiestamente contrario a la ley aplicable, las Normas de la CNV o los términos del presente Contrato.

En consecuencia, el Fiduciario no será responsable por las decisiones de inversión, desinversión o administración estratégica propuestas por el Administrador Inmobiliario y adoptadas por el Comité de Administración, ni por los resultados económicos derivados de ellas, excepto en caso de dolo o culpa grave propios en el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden conforme a la ley y al presente Contrato de Fideicomiso, así calificados por sentencia firme y definitiva dictada por tribunal competente.

IV.4.2. Solicitud de opinión a la Asamblea de Beneficiarios. Cuando lo considere correspondiente, el Fiduciario podrá solicitar a los Beneficiarios autorizar en forma previa decisiones sustanciales vinculadas al Proyecto "INVITA" y contenidas en el PDGI. Podrán surgir de propuestas por el Administrador Inmobiliario y/o el Comité de Administración, a efectos de verificar que las mismas constituyen una alternativa ventajosa para los Beneficiarios. A tal efecto, el Administrador Inmobiliario deberá informar a los Beneficiarios mediante una Asamblea de Beneficiarios o a través del mecanismo previsto en la cláusula VIII.3, las condiciones de las operaciones, y los Beneficiarios resolverán por Mayoría Ordinaria de Beneficiarios.

IV. 5. **LIMITACIONES AL ALCANCE DE LAS FUNCIONES DEL FIDUCIARIO**

IV.5.1. La administración del PDGI corresponde al Administrador Inmobiliario, con las debidas aprobaciones por parte del comité de Administración, con los alcances fijados en el presente Contrato. La ejecución de las decisiones propuestas por el Administrador Inmobiliario y aprobadas por el Comité de Administración estará a cargo del Fiduciario. El Fiduciario realizará los pagos o inversiones pertinentes para llevar adelante los Proyectos siguiendo las instrucciones del Administrador Inmobiliario, aprobadas cuando corresponda por el Comité de Administración. Podrá basarse en cualquier documento o información razonable que se le proporcione y no será responsable si de buena fe hubiese actuado o dejado de actuar sobre la base de dicha documentación o información siempre que actuase con la diligencia del buen hombre de negocios sobre la base de la confianza depositada en él.

El seguimiento y control de la actividad corresponde exclusivamente al Administrador Inmobiliario, según se prevé en el Contrato. Por su parte, el Comité de Administración tendrá a su cargo la definición de los lineamientos estratégicos del PDGI, la evaluación y aprobación o rechazo de las decisiones de inversión y desinversión en los Proyectos y la supervisión general de su ejecución, de conformidad con las facultades que le confiere este Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario no asumirá personalmente obligación alguna respecto de la administración de las inversiones propuestas por el Administrador Inmobiliario y aprobadas por el Comité de Administración (salvo previsión expresa en contrario de este Contrato), ni el cumplimiento de las obligaciones del Administrador Inmobiliario y del Comité de Administración vinculadas con tales aspectos, tareas todas que le corresponden al Administrador Inmobiliario y el Comité de Administración por así haberse reservado esa función y por involucrar aspectos técnicos y operativos que exceden de la capacidad y experiencia del Fiduciario. Asimismo, el Fiduciario tampoco será responsable por la definición, selección, evaluación, aprobación o supervisión de las inversiones en los Proyectos que correspondan al Comité de Administración conforme al presente Contrato de Fideicomiso, limitándose su actuación a las funciones fiduciarias que le son propias y al cumplimiento de las instrucciones válidamente impartidas por el Comité de Administración y/o el Administrador Inmobiliario, según corresponda.

El Fiduciario tendrá a su cargo verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Administrador Inmobiliario y del Comité de Administración ya sea por sí o a través del Agente de Control y Revisión. En caso de incumplimiento, procederá conforme a lo establecido en la cláusula IV.8.2.

IV.6. **DISPOSICIONES LIBERATORIAS**

a) Todas las obligaciones asumidas por el Fiduciario en virtud del Contrato serán satisfechas exclusivamente con los Bienes Fideicomitidos conforme lo dispone el artículo 1.687 del CCyCN.

b) Ninguna Persona Indemnizable será responsable por la pérdida o reducción del valor de los activos que componen los Bienes Fideicomitidos, ya sea por la mora o falta de pago bajo el activo en cuestión o cualquiera sea la causa por la que ello ocurra; salvo que la pérdida o reducción en el valor de los Bienes Fideicomitidos sea causado por el incumplimiento de las obligaciones del Fiduciario como consecuencia del dolo o culpa grave, atribuibles a él o a sus dependientes, determinado por laudo definitivo del Tribunal Arbitral o sentencia judicial firme y definitiva dictada por tribunal competente.

c) Ninguna Persona Indemnizable, en ningún supuesto, incurrirá en costo ni será responsable con su propio patrimonio por el pago de Impuestos del Fideicomiso, cargas, imposiciones o gravámenes sobre los Bienes Fideicomitidos o por el mantenimiento de los mismos, salvo que la condena en el pago de los mismos sea consecuencia exclusiva de un incumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, con dolo o culpa grave atribuible a él o de sus dependientes, declarada por laudo definitivo del Tribunal Arbitral o sentencia judicial firme y definitiva dictada por tribunal competente.

d) Ninguna previsión del Contrato deberá ser interpretada en el sentido que el Fiduciario deba adelantar o poner en riesgo fondos propios o de cualquier otra forma incurrir en responsabilidad financiera personal en el cumplimiento de sus obligaciones o el ejercicio de sus derechos bajo el Contrato. Sin perjuicio de ello, en ningún caso el Fiduciario deberá realizar ningún acto descrito en el Contrato cuando, a su criterio, ello podría resultar en incurrir en responsabilidad personal.

e) El Fiduciario podrá actuar, o abstenerse de actuar, basándose en su propio criterio o bien en la opinión y/o asesoramiento, y/o sobre información recibida de, cualquier asesor en la materia de reconocido prestigio, incluyendo pero no limitado a los Asesores Impositivos, y no será responsable ante persona alguna por cualquier pérdida que ocasione tal accionar, salvo culpa o dolo grave de su parte o de sus dependientes, calificada como tal por laudo definitivo del Tribunal Arbitral o una sentencia judicial firme y definitiva dictada por tribunal competente.

f) En los casos en que el Fiduciario reciba o deba recibir instrucciones de la Asamblea de Beneficiarios, y/o del Administrador Inmobiliario, y/o del Comité de Administración, el Fiduciario no tendrá obligación de dar cumplimiento a las mismas: (i) si las instrucciones fueran manifiestamente irrazonables y/o (ii) si las mismas excedieran las obligaciones que le son propias y no se le hubieren ofrecido garantías o indemnidades razonables y no cubiertas por las indemnidades otorgadas bajo la cláusula anterior del Contrato con respecto a los costos, gastos o responsabilidades que pudieran incurrirse como consecuencia de dicho accionar, así como, de corresponder, un adelanto de gastos de parte de los Beneficiarios.

g) Si a juicio del Fiduciario es necesario, someter cualquier acción u omisión a la decisión de un juez competente, en dicho caso, el Fiduciario quedará eximido de responder por eventuales daños y perjuicios en caso de haber actuado en cumplimiento de instrucciones recibidas de o en resoluciones válidamente adoptadas por un juez competente.

h) El Fiduciario quedará eximido de responder por eventuales daños y perjuicios en caso de haber actuado en cumplimento de instrucciones recibidas de los Beneficiarios que revistan las mayorías requeridas en el Contrato para la cuestión de que se trate salvo dolo o culpa grave del Fiduciario, calificados como tal por laudo definitivo del Tribunal Arbitral o sentencia judicial firme y definitiva dictada por tribunal competente, según corresponda.

i) Las obligaciones emergentes de esta sección se rigen de conformidad con lo establecido en el artículo 1.674 y concordantes del CCyCN y permanecerán vigentes aún después de concluida la vigencia del Contrato y hasta la prescripción de las acciones judiciales que pudieran corresponder en virtud de este Contrato por cualquier causa que sea.

IV.7 **CUESTIONES RELACIONADAS CON EL FIDUCIARIO. REMOCIÓN. RENUNCIA. SUSTITUCIÓN**

IV.7.1. Facultades del Fiduciario. Además de las restantes facultades previstas en este Contrato, el Fiduciario contará con las siguientes facultades: (i) remover a los Agentes y/o Auditores del Fideicomiso Financiero, y, en su caso designar a los Agentes y/o Auditores sustitutos, suscribir los correspondientes contratos y fijar las remuneraciones de dichos Agentes los que deberán ser razonables y acordes a prácticas de mercado; (ii) efectuar los actos pertinentes a fin de mantener en vigencia las autorizaciones de listado y/o negociación de los Certificados de Participación en los Mercados, si éstas fueren solicitadas; (iii) consultar, con cargo al Fideicomiso Financiero, asesores legales, impositivos o contables, y Agentes ad-hoc, para el mejor desempeño de sus funciones como Fiduciario, siempre que los honorarios o gastos correspondientes sean razonables y estuvieren debidamente documentados; (iv) realizar todas las tareas convenientes o necesarias para el ejercicio de este Fideicomiso Financiero, y (v) solicitar a las Partes toda la documentación necesaria para el cumplimiento de las normas en materia de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo vigentes en la Argentina.

IV.7.2. Renuncia del Fiduciario. (a) El Fiduciario en cualquier momento podrá, mediante notificación a los Beneficiarios, a la CNV, publicación en el sitio web de la CNV, a BYMA, y a cualquier otra autoridad competente que pudiera corresponder, con una anticipación no menor a 90 (noventa) días desde la fecha en la que cesa de sus actividades como Fiduciario, renunciar y quedar liberado de las responsabilidades asumidas bajo el Contrato.

(b) El Fiduciario tendrá derecho a renunciar con justa causa como Fiduciario. A tales efectos se entenderá que existe justa causa cuando se produzcan cualquiera de los siguientes supuestos: (i) cuando ocurran cambios en la legislación argentina que afecten la capacidad del Fiduciario para continuar actuando como Fiduciario Financiero conforme al Contrato. Esta causal de renuncia deberá estar fundamentada por la opinión legal escrita de un estudio jurídico de reconocida reputación; o (ii) por incumplimiento de las obligaciones de los Beneficiarios, conforme al Contrato, como consecuencia de las cuales el Fiduciario se vea sustancialmente afectado en forma adversa para cumplir con sus derechos y obligaciones en los términos establecidos en el Contrato conforme fuera determinado por una opinión legal debidamente fundada de asesores legales de reconocida reputación.

(c) La renuncia con o sin justa causa del Fiduciario producirá efectos una vez que el Fiduciario Sucesor a ser designado en la forma prevista más adelante acepte dicha designación, se le haya transferido el Patrimonio Fideicomitido sin que se requiera el perfeccionamiento de la transferencia frente a terceros y se haya notificado a la CNV y, en su caso hubiera sido autorizada dicha designación por la CNV, cualquiera de los Mercados y demás organismos de contralor que pudieran corresponder. La renuncia no implica una liberación de la responsabilidad del Fiduciario por los actos realizados u omisiones cometidas durante el ejercicio de sus funciones.

(d) En caso de renuncia del Fiduciario con expresión de causa, todos los gastos relacionados con el nombramiento del Fiduciario Sucesor (incluyendo sin limitar honorarios de abogados y auditores, avisos de publicidad, obtención de las autorizaciones del BCRA, y en su caso de la CNV y de los Mercados que fueran exigibles y los aranceles correspondientes, así como todos los gastos generados por la transferencia del Patrimonio Fideicomitido al Fiduciario Sucesor), y otros costos razonablemente vinculados serán con cargo al Fideicomiso Financiero y se considerarán Gastos Deducibles. Por el contrario, cuando la renuncia del Fiduciario fuera sin expresión de causa, los costos y gastos mencionados en el párrafo anterior serán soportados por el Fiduciario, salvo disposición en contrario en el presente.

IV.7.3. Remoción del Fiduciario. (a) El Fiduciario sólo podrá ser removido con justa causa por la Asamblea Extraordinaria de Beneficiarios y con Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios. Se entenderá que existe justa causa cuando: (i) se verifique un incumplimiento de las obligaciones del Fiduciario conforme al presente Contrato originados en la culpa grave o dolo del Fiduciario declarados como tal por sentencia judicial firme y definitiva de un

tribunal competente y/o (ii) cuando la CNV hubiera resuelto la suspensión o caducidad de la inscripción del Fiduciario en el registro de fiduciarios de la CNV, cualquiera fuera la causa y sin perjuicio de que dicha resolución se encontrare firme o no.

(b) En caso de remoción del Fiduciario con justa causa y tal incumplimiento haya sido calificado por sentencia judicial firme y definitiva por tribunal competente, todos los gastos relacionados con el nombramiento del Fiduciario Sucesor, incluyendo sin limitar, los gastos de transferencia de los Bienes Fideicomitidos al Fiduciario Sucesor, honorarios razonables de abogados, avisos de publicidad, en su caso, el pago de aranceles de autorización de la CNV y de los Mercados y los demás gastos vinculados con obtención de las autorizaciones que fueran exigibles, en la medida que los mismos sean razonables y justificados, serán a cargo del Fiduciario. Por el contrario, cuando la remoción del Fiduciario fuera sin expresión de causa, los costos y gastos mencionados en el párrafo anterior serán soportados por el Fideicomiso Financiero.

(c) Dicha remoción producirá efectos luego de la designación de un Fiduciario Sucesor en la forma prevista más adelante y de la aceptación de dicha designación por el Fiduciario Sucesor bajo los términos del presente.

(d) Asimismo, de conformidad a lo establecido en el artículo 1.678 del CCyCN el Fiduciario también podrá ser removido judicialmente por incumplimiento de sus obligaciones.

(e) En ningún caso de renuncia o remoción, se le requerirá al Fiduciario la diferencia entre los honorarios exigidos por el Fiduciario Sucesor (establecidos de acuerdo a los parámetros de mercado) y los honorarios pactados a su favor en el presente Contrato.

IV.7.4. Fiduciario Sucesor. (a) La designación del Fiduciario Sucesor será hecha por resolución judicial o por la Asamblea de Beneficiarios. Debiendo el Fiduciario proceder a la convocatoria de dicha asamblea de inmediato en caso: (i) de renuncia o (ii) en el supuesto que dicha asamblea no haya designado ya al Fiduciario Sucesor.

(b) La designación de un Fiduciario Sucesor requerirá: (a) la designación del Fiduciario Sucesor por parte de los Beneficiarios de los Certificados de Participación con Derecho a Voto, reunidos en Asamblea de Beneficiarios o su designación por resolución judicial; (b) la comunicación fehaciente al Fiduciario Sucesor por parte de los Beneficiarios; (c) la aceptación del Fiduciario Sucesor; y (d) la notificación a la CNV, publicación en el sitio web de la CNV, el BCRA -si correspondiere-, y los Mercados, de corresponder.

(c) En caso de no designarse ningún Fiduciario Sucesor dentro de los 60 (sesenta) días contados a partir de la fecha de la renuncia o remoción, el Fiduciario solicitará, y, en su caso, cualquier Beneficiario podrá solicitar, a cualquier tribunal competente que designe un Fiduciario Sucesor bajo el presente Contrato para que se desempeñe como tal hasta tanto la Asamblea de Beneficiarios designe un Fiduciario Sucesor. Cualquier Fiduciario Sucesor designado en tal forma por el tribunal será reemplazado en forma inmediata, y sin que medie ningún acto adicional, por el Fiduciario Sucesor designado por los Beneficiarios, previa aprobación de la CNV.

El Fiduciario Sucesor deberá ser una entidad autorizada por las normas en vigencia al momento de su designación para actuar como Fiduciario Financiero conforme al Libro Tercero, Título IV, Capítulo 30, Sección 4 del CCyCN y ser una sociedad inscripta en el registro de fiduciarios financiero de la CNV.

IV.7.5. Asunción del cargo por el Fiduciario Sucesor. (a) El documento escrito que evidencia la designación y aceptación del cargo por el Fiduciario Sucesor será suficiente para atribuirle todos los deberes, facultades y derechos inherentes al cargo, incluida la cesión de la propiedad fiduciaria del Patrimonio Fideicomitido. De ser requerido cualquier documento

complementario, podrá ser otorgado por el Fiduciario Sucesor. En el caso que el Fiduciario Sucesor no pudiera obtener del Fiduciario la transferencia del Patrimonio Fideicomitido, podrá solicitar al juez que supla la inacción de aquél otorgando todos los actos que fueran necesarios a ese fin. (b) El Fiduciario se compromete a realizar todos los actos que sean necesario para la efectiva designación del Fiduciario Sucesor.

IV.8. **RENUNCIA Y REMOCIÓN DEL ADMINISTRADOR INMOBILIARIO**

IV.8.1. Renuncia del Administrador Inmobiliario. El Administrador Inmobiliario en cualquier momento, pero nunca antes del primer año de la Fecha de Emisión y Liquidación, podrá renunciar a su cargo mediante notificación al Fiduciario y a los Beneficiarios con una anticipación no menor a 90 (noventa) Días Hábiles.

La renuncia del Administrador Inmobiliario producirá efectos luego de la designación del nuevo Administrador Inmobiliario que lo reemplace (el "**Administrador Inmobiliario Sucesor**") elegido conforme el Contrato. La renuncia no implica una liberación de la responsabilidad del Administrador Inmobiliario por los actos realizados y omisiones cometidas durante el ejercicio de sus funciones.

En el caso que el Fiduciario y/o la Asamblea de Beneficiarios no designe un Administrador Inmobiliario Sucesor en un plazo no mayor de 30 (treinta) Días Hábiles a contar desde la recepción de la notificación aludida, el Administrador Inmobiliario quedará habilitado a solicitar al Tribunal Arbitral la designación del Administrador Inmobiliario Sucesor, el que deberá llevar a cabo sus funciones de acuerdo con lo establecido en el Contrato, hasta la designación del Administrador Inmobiliario Sucesor.

En caso de renuncia del Administrador Inmobiliario con expresión de causa debidamente aceptada en tal carácter por los Beneficiarios, todos los gastos relacionados con el nombramiento del Administrador Inmobiliario Sucesor y otros costos razonablemente vinculados serán a cargo del Fideicomiso.

IV.8.2. Remoción del Administrador Inmobiliario. El Administrador Inmobiliario podrá ser removido por el Fiduciario, por disposición de la Asamblea Extraordinaria de Beneficiarios adoptada conforme la Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios. La remoción del Administrador Inmobiliario no afectará el derecho de éste a percibir las remuneraciones devengadas y pendientes de pago hasta la fecha de su remoción.

La Asamblea de Beneficiarios que resuelva la remoción del Administrador Inmobiliario deberá en el mismo acto designar un Administrador Inmobiliario Sucesor, el cual entrará en funciones inmediatamente de notificado por medio fehaciente al Fiduciario la aceptación del cargo.

Se entenderá que existe justa causa de remoción del Administrador Inmobiliario cuando: (i) el Administrador Inmobiliario hubiera incurrido en incumplimiento imputable al mismo de las obligaciones a su cargo establecidas en la cláusula III.2. del Contrato, mantenido por un plazo de 30 (treinta) días contados a partir de la fecha de su acaecimiento, o (ii) si el Agente de Control y Revisión efectuará una observación calificada como grave a la gestión del Administrador Inmobiliario, y no remediare la misma dentro del plazo otorgado para hacerlo, en tanto su cumplimiento dependa exclusivamente de su actuación. La remoción con causa del Administrador Inmobiliario no le otorgará derecho a reclamar suma alguna en concepto de indemnización, honorario o remuneración.

Para el caso en que la desvinculación del Administrador Inmobiliario sea sin justa causa, el Fideicomiso deberá indemnizar al Administrador Inmobiliario todos los gastos y trabajos realizados, más los daños y perjuicios que le hubiere ocasionado la rescisión, junto con una suma equivalente a US$1.000.000 (un millón de Dólares Estadounidenses).

En el caso que, al momento de resolver la remoción del Administrador Inmobiliario, la Asamblea de Beneficiarios por cualquier razón no arribe a un acuerdo, o bien, no designe un Administrador Inmobiliario Sucesor, el Fiduciario con la aprobación de los titulares de los Certificados de Participación con Derecho a Voto Clase A, podrá solicitar al Tribunal Arbitral que sea designado un Administrador Inmobiliario Sucesor. Cualquier Administrador Inmobiliario Sucesor designado en tal forma por el tribunal será reemplazado en forma inmediata y sin que medie ningún acto adicional.

El documento escrito que evidencia la designación y aceptación del cargo por el Administrador Inmobiliario Sucesor será suficiente para atribuirle todos los deberes, facultades y derechos inherentes al cargo. De ser requerido cualquier documento complementario, podrá ser otorgado por el Fiduciario.

SECCIÓN V. DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN

V.1. EMISIÓN

V.1.1. Monto de Emisión. El monto máximo de emisión del Fideicomiso será hasta la suma de V/N US$140.000.000, (ciento cuarenta millones de Dólares Estadounidenses) siempre que dicho monto no resulte mayor a UVA100.000.000 (cien millones de Unidades de Valor Adquisitivo) al momento de la emisión (el "**Monto Máximo de Emisión**").

En caso de existir un monto remanente de emisión, el Fiduciario podrá, dentro del plazo de vigencia y con la aprobación del Comité de Administración, reabrir el Periodo de Colocación por hasta el remanente del Monto Máximo de Emisión previsto en el presente Contrato.

A los fines de la determinación del precio de suscripción de los nuevos CPs, el Fiduciario deberá contar con la opinión de 1 (un) evaluador independiente que será presentada a la CNV conjuntamente con la información requerida en las Normas de la CNV y puesta a difusión en la AIF y en los sistemas habituales de difusión de los mercados donde se negocien las CPs.

El Fiduciario podrá, con asesoramiento de los Agentes Colocadores, declarar desierta la licitación respecto a los Valores Fiduciarios. Esta situación no otorgará a los inversores oferentes derecho a compensación ni indemnización alguna.

V.1.2. Los Certificados de Participación tendrán derecho al cobro según corresponda de: (a) Pago de Servicio de Utilidades; (b) Pago de Servicio de Capital.

V.1.3. La moneda de denominación de los CPs será Dólares Estadounidenses. La moneda de suscripción de los CPs será Dólares Estadounidenses y su integración será (i) el equivalente en Pesos al tipo de cambio "billete" de referencia publicado por el Banco de la Nación Argentina para la venta al Día Hábil anterior de la Fecha de Emisión y Liquidación, o al Día Hábil anterior de cada Fecha de Integración Diferida, según corresponda, en el caso de los CPD ("**Tipo de Cambio de Integración**"); o (ii) en especie.

La moneda de Pago de Servicios de los CPs será en Pesos. En el caso que el Fideicomiso contara con fondos suficientes en Dólares, o no exista norma que prohíba o restrinja realizar – o recibir, para los Beneficiarios – pagos en Dólares, el Fiduciario podrá realizar Pagos de Servicios en todo o en parte en Dólares.

V.1.4. Los Certificados de Participación serán los CPA, CPB, CPC y CPD. En ningún caso, la sumatoria de los valores nominales de CPA, CPB, CPC y CPD emitidos podrá exceder el Monto Máximo de Emisión. Los CPs tendrán las siguientes condiciones de emisión:

V.1.4.1 Certificados de Participación Clase A o CPA: significan los Certificados de Participación Clase A por un valor nominal de hasta US$2.000.000 (dos millones de Dólares Estadounidenses).

Los CPA serán suscriptos e integrados en su totalidad en la Fecha de Emisión y Liquidación (A) en Pesos, o (B) en especie mediante la cesión de sus participaciones en los Proyectos Preseleccionados a la Relación de Canje de los CPA.

Los Certificados de Participación Clase A estarán destinados exclusivamente a Inversores Calificados.

Se hace saber al público inversor que el Emisor otorgará preferencia a las Ofertas de Suscripción presentadas por inversores interesados que deseen integrar en especie, mediante la cesión de su participación en los Proyectos Preseleccionados a la Relación de Canje de los CPA.

Los titulares de CPA tendrán 1 (un) voto por cada US$1 (un Dólar Estadounidense) del valor nominal de Certificado de Participación Clase A.

V.1.4.2. Certificados de Participación Clase B o CPB: Significan los Certificados de Participación Clase B por un valor nominal de hasta US$10.000.000 (diez millones de Dólares Estadounidenses).

Los CPB serán suscriptos e integrados en su totalidad en la Fecha de Emisión y Liquidación en Pesos.

Los inversores en CPB deberán presentar una declaración jurada al momento de la presentación de su oferta en donde indiquen que el monto comprometido para la adquisición de los CPB no es mayor al 5% del patrimonio del inversor.

Los titulares de CPB tendrán 1 (un) voto por cada US$1 (un Dólar Estadounidense) del valor nominal de Certificado de Participación Clase B.

V.1.4.3. Significan los Certificados de Participación Clase C por un valor nominal de hasta US$128.000.000 (ciento veintiocho millones de Dólares Estadounidenses).

Los CPC serán suscriptos e integrados en su totalidad en la Fecha de Emisión y Liquidación (A) en Pesos, o (B) en especie mediante la cesión de sus participaciones en los Proyectos Preseleccionados a la Relación de Canje de los CPC.

Los Certificados de Participación Clase C estarán destinados exclusivamente a Inversores Calificados.

Se hace saber al público inversor que el Emisor otorgará preferencia a las Ofertas de Suscripción presentadas por inversores interesados que deseen integrar en especie, mediante la cesión de su participación en los Proyectos Preseleccionados a la Relación de Canje de los CPC.

Los titulares de CPC tendrán 1 (un) voto por cada US$1 (un Dólar Estadounidense) del valor nominal de Certificado de Participación Clase C.

V.1.4.4. Certificados de Participación Clase D o CPD: Significan los Certificados de Participación Clase D por un valor nominal de hasta US$128.000.000 (ciento veintiocho millones de Dólares Estadounidenses).

Los CPD serán suscriptos en su totalidad en la fecha de Emisión y Liquidación y serán

integrados en Pesos.

La integración será parcialmente diferida y se encontrará sujeta al PDGI y será realizada bajo el siguiente cronograma: (i) 15% (quince por ciento) del monto suscripto en la Fecha de Emisión y Liquidación; y (ii) 85% (ochenta y cinco por ciento) del monto suscripto, a partir de la Fecha de Emisión y Liquidación, de acuerdo a las necesidades financieras, conforme lo determine el Fiduciario a instancias del Administrador Inmobiliario y el Comité de Administración (cada fecha, una "Fecha de Integración Diferida"). El plazo para la integración del total del monto suscripto no podrá exceder 5 (cinco) años desde la Fecha de Emisión y Liquidación.

Los CPD estarán destinados exclusivamente a Inversores Calificados.

Los titulares de CPD tendrán un (1) voto por cada US$1 (un Dólar Estadounidense) del valor nominal del Certificado de Participación Clase D, en proporción al porcentaje de integración alcanzado.

El cronograma tentativo para la integración de los Certificados de Participación Clase D será el siguiente:

Año	% Integración Capital
2026	15,00%
2027	15,00%
2028	50,00%
2029	20,00%

(*) *La integración prevista para el 2026 contempla las integraciones realizadas por la integración inicial.*

La integración diferida estará sujeta a las necesidades financieras del Fideicomiso y los aportes de capital requeridos podrán diferir de aquellos previstos en el cronograma tentativo en función de las necesidades del PDGI. El resultado de cada integración diferida será informado mediante publicación en el acceso "Hechos Relevantes" de la AIF y en los sistemas de información de los Mercados donde se negocien los Certificados de Participación.

De modificarse los plazos o modalidad de integración previstos en el cronograma precedente, el Fiduciario lo difundirá en el acceso "Hechos Relevantes" de la AIF. En todos los casos, la decisión de requerir la integración de saldos pendientes deberá comunicarse con al menos 15 (quince) días de anticipación mediante publicación en el acceso "Hechos Relevantes" de la AIF y en los sistemas de información de los Mercados donde se negocien los Certificados de Participación.

Los tenedores de los CPD integrarán en cada fecha de integración el equivalente en Pesos a los fondos requeridos, al tipo de cambio "billete" de referencia publicado por el Banco de la Nación Argentina para la venta informado en el aviso de integración.

La falta de pago de los montos suscriptos no integrados en las fechas previstas implicará la mora automática del Beneficiario. En ese caso el Fiduciario intimará al Beneficiario para que cumpla con su obligación de integración, en un plazo máximo de 15 (quince) días, y devengándose un interés mensual del 1,5% (uno coma cinco por ciento) en beneficio del Fideicomiso. Durante dicho plazo, los Certificados de Participación correspondientes al Beneficiario en mora quedarán afectados en garantía mediante la constitución y registración de una prenda a favor del Fiduciario, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso, cuyo registro se hará efectivo ante el Agente de Depósito Colectivo. La constitución de la prenda implicará la indisponibilidad de los Certificados de Participación prendados, los cuales no podrán ser transferidos ni negociados mientras la prenda se encuentre vigente. Una vez

acreditada la integración de las sumas adeudadas, el Fiduciario prestará su conformidad para la baja de la prenda, quedando los Certificados de Participación nuevamente disponibles para su titular. Transcurridos los 15 (quince) días sin que el Beneficiario hubiera cumplido con su obligación de integración, el Fiduciario podrá proceder a la ejecución de la prenda constituida sobre los Certificados de Participación. Una vez ejecutada la prenda, los Certificados de Participación serán acreditados en la cuenta del Fiduciario como disponibles, pudiendo este ofrecerlos nuevamente en el mercado secundario, prioritariamente a los Beneficiarios existentes y luego a terceros, sin perjuicio del derecho del Fiduciario de reclamar judicialmente al Beneficiario en mora las sumas adeudadas y los daños y perjuicios que correspondan. En caso de que los Certificados de Participación fueran nuevamente ofrecidos y vendidos, el Fiduciario podrá compensar del producido de dicha venta las sumas adeudadas por el Beneficiario en mora al Fideicomiso, incluyendo, según corresponda, el capital no integrado, los intereses devengados y los gastos y costos derivados del incumplimiento y de la ejecución de la prenda.

La transferencia de los CPD trasladará a los sucesivos tenedores la obligación de integraciones pendientes y quedarán liberados los tenedores cedentes del deber de integrar.

V.2. **PLAZO AL QUE SE SUJETAN LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN**

Sin perjuicio de las Fechas de Pago de Utilidades que surgen del Cronograma Teórico de Pago de Utilidades y la Fechas de Emisión y Liquidación de los Certificados de Participación, el plazo de los Certificados de Participación vencerá junto el plazo de duración del Fideicomiso establecido en la cláusula II.4.1. de este Contrato.

V.3 **FORMA DE DISTRIBUCIÓN DEL PRODUCIDO DE LA COLOCACIÓN**

Una vez deducidos los importes correspondientes a los Gastos de Estructuración y realizada la cancelación de cualquier importe que corresponda abonar de conformidad con los términos del Contrato, el Agente de Liquidación transferirá a la/s Cuenta/s Fiduciaria/s el producido de la colocación de los Certificados de Participación, a los fines de la implementación inmediata del PDGI.

En todos los casos, la liberación de fondos se realizará conforme los procedimientos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y previa verificación de los requisitos aplicables.

V.4. **FONDO DE GASTOS. FONDO DE RESERVA IMPOSITIVO. FONDO DE RESERVA**

(i) Fondo de Gastos:
Del producido de la colocación, se procederá a integrar la suma equivalente a US$4.000.000 (cuatro millones de Dólares Estadounidenses) con imputación a un fondo de gastos (el "**Fondo de Gastos**"), el cual se destinará a cancelar los Gastos Deducibles, previstos para el Fideicomiso. Luego de los primeros 3 (tres) meses desde la Fecha de Emisión y Liquidación, el Fondo de Gastos podrá ser reducido proporcionalmente a los gastos e impuestos mensuales del Fideicomiso, en la medida que hayan ingresado flujos por los Bienes Fideicomitidos. El importe del Fondo de Gastos podrá ser incrementado por el Fiduciario, por sí o por asesoramiento de sus Agentes, ante incremento de los importes correspondientes a los Gastos Deducibles o la necesidad de atender mayores Gastos Deducibles o constituir previsiones.

En cualquier momento en que el Fondo de Gastos se reduzca hasta representar un importe menor al monto indicado, el Fiduciario detraerá de los fondos líquidos disponibles en la/s Cuenta/s Fiduciaria/s el importe necesario para restablecer el Fondo de Gastos en dicho límite, salvo que el Fiduciario estimare fundadamente que las sumas acumuladas en el Fondo

de Gastos son suficientes para el pago de los Gastos Deducibles que se devenguen hasta la extinción del Fideicomiso.

El remanente del Fondo de Gastos será distribuido entre los Beneficiarios y/o el Fideicomisario al momento de la liquidación del Fideicomiso, de existir un remanente.

En caso de que el Fiduciario no cuente con suficientes fondos en el Fondo de Gastos para hacer frente a los Gastos Deducibles, y los fondos líquidos disponibles en la/s Cuenta/s Fiduciaria/s no sean suficientes, podrá solicitar a los tenedores de los Certificados de Participación Clase A los fondos necesarios de acuerdo a las necesidades monetarias generadas por los Gastos Deducibles no cubiertos. Los fondos aportados por los tenedores de los CPA por este concepto serán registrados por el Fiduciario como un préstamo operativo y serán devueltos de acuerdo al orden de prelación de pagos previsto en el Contrato de Fideicomiso.

(ii) Fondo de Reserva Impositivo:
De conformidad con el asesoramiento brindado por el Asesor Impositivo, el Fiduciario con los fondos provenientes de la colocación de los Certificados de Participación o de los ingresos generados por los Bienes Fideicomitidos, podrá constituir el Fondo de Reserva Impositivo en el que se depositarán las sumas equivalentes a las estimadas por los Asesores Impositivos (el "**Monto Determinado**") para hacer frente al pago de los Impuestos del Fideicomiso devengados hasta su liquidación o hasta la fecha de reclamo o efectivo pago, si los hubiere o pudiere haberlos y que fueran determinados o determinables a la fecha de su liquidación o extinción o hasta la fecha de reclamo o efectivo pago, y siempre que exista duda razonable sobre la aplicación de dichos impuestos debido a la interpretación conflictiva de normas particulares al respecto. El Monto Determinado será retenido de los fondos existentes de la Cuenta Fiduciaria. El Fondo de Reserva Impositivo será mantenido por el Fiduciario hasta que exista opinión favorable del Asesor Impositivo que exprese razonablemente que no existe obligación de retener y pagar dichos impuestos. Periódicamente se podrá requerir al Asesor Impositivo que emita opinión al respecto. Ante la cancelación del Fondo de Reserva Impositivo, los fondos serán ingresados a la Cuenta Fiduciaria.

La asignación de los recursos necesarios para constituir el Fondo de Reserva Impositivo se hará respetando la forma de distribución de ingresos establecida en el orden de prelación previsto en la definición de "Renta" de la Sección I del Contrato.

La suma depositada en el Fondo de Reserva Impositivo deberá ser invertida conforme lo previsto, correspondiendo al Fondo de Reserva Impositivo las utilidades que dichas inversiones generen, salvo en el supuesto que dichas utilidades superen total o parcialmente las previsiones por los reclamos y/o acciones indicadas en el presente apartado, caso en el cual deberán transferirse a la Cuenta Fiduciaria. En el supuesto en que se decida la liquidación del Fideicomiso, el Fiduciario llevará a cabo la liquidación de los Bienes Fideicomitidos, con excepción del Fondo de Reserva Impositivo, sobreviviendo el Fideicomiso al sólo efecto de hacer frente a las acciones legales instauradas de conformidad con el presente párrafo, período durante el cual el Fiduciario mantendrá todos los derechos que el Contrato le confieren.

(iii) Fondo de Reserva:
Del producido de la colocación, se procederá a integrar la suma equivalente a la sumatoria de (i) 10% (diez por ciento) de las necesidades de inversión en los Proyectos para los próximos 12 (doce) meses; y (ii) 100% (cien por ciento) de las necesidades y requerimientos de fondos para cubrir las obligaciones de Endeudamiento del Fideicomiso para los próximos 12 (doce) meses (el "**Fondo de Reserva**").

V.5. **MONEDA DE PAGO E INTEGRACIÓN**

V.5.1. La Moneda de denominación de los CP, será en Dólares Estadounidenses.

V.5.2. La moneda de suscripción de los CP será Dólares Estadounidenses y su integración será en: (i) el equivalente en Pesos al tipo de cambio "billete" de referencia publicado por el Banco de la Nación Argentina para la venta al Día Hábil anterior de la Fecha de Emisión y Liquidación, o al Día Hábil anterior de cada Fecha de Integración Diferida, según corresponda, en el caso de los CPD ("**Tipo de Cambio de Integración**"); o (ii) en especie.

V.5.3. La moneda de Pago Servicios de los CPs será en Pesos. En el caso que el Fideicomiso contara con fondos suficientes en Dólares, o no exista norma que prohíba o restrinja realizar – o recibir, para los Beneficiarios – pagos en Dólares, el Fiduciario podrá realizar Pagos de Servicios en todo o en parte en Dólares.

El Fiduciario deberá llevar un registro en donde se asiente el valor en Dólares de las integraciones realizadas en Pesos en la Cuenta Fiduciaria, con la finalidad de dar certeza sobre el compromiso de Aporte integrado y el suscripto pendiente de integración, para lo cual utilizará el tipo de cambio "billete" de referencia publicado por el Banco de la Nación Argentina para la venta al Día Hábil anterior de la Fecha de Emisión y Liquidación, o al Día Hábil anterior de cada Fecha de Integración Diferida, según corresponda, en el caso de los CPD ("**Tipo de Cambio de Integración**");

V.5.4. Precio de Suscripción, Denominación Mínima, Monto Mínimo de Suscripción y Unidad Mínima de Negociación.

El precio de suscripción de los CP será US$1 (un Dólar Estadounidense).

La denominación mínima de los CP será de US$1 (un Dólar Estadounidense).

El Monto Mínimo de Suscripción de los CPs será:
(i) para los CPA, US$500.000 (quinientos mil Dólares Estadounidenses), y múltiplos de US$500.000 (quinientos mil Dólares Estadounidenses) por encima de dicho monto;
(ii) para los CPB, US$1.000 (mil Dólares Estadounidenses), y múltiplos de US$1 (un Dólar Estadounidense) por encima de dicho monto;
(iii) para los CPC, US$10.000 (diez mil Dólares Estadounidenses), y múltiplos de US$1 (un Dólar Estadounidense) por encima de dicho monto; y
(iv) para los CPD, US$500.000 (quinientos mil Dólares Estadounidenses), y múltiplos de US$500.000 (quinientos mil Dólares Estadounidenses) por encima de dicho monto.

El monto máximo de suscripción será: (i) para los CPA, US$1.000.000 (un millón de Dólares Estadounidenses); (ii) para los CPB, US$10.000 (diez mil Dólares Estadounidenses) siempre que dicho monto no supere el 5% del patrimonio del inversor; (iii) para los CPC, hasta el monto máximo de emisión para dicha Clase; y (iv) para los CPD, hasta el monto máximo de emisión para dicha Clase.

La Unidad Mínima de Negociación de los CPs será:
(i) para los CPA, US$500.000 (quinientos mil Dólares Estadounidenses), y múltiplos de US$500.000 (quinientos mil Dólares Estadounidenses) por encima de dicho monto;
(ii) para los CPB, US$1 (un Dólar Estadounidense), y múltiplos de US$1 (un Dólar Estadounidense) por encima de dicho monto;
(iii) para los CPC, US$1 (un Dólar Estadounidense), y múltiplos de US$1 (un Dólar Estadounidense) por encima de dicho monto; y
(iv) para los CPD, US$500.000 (quinientos mil Dólares Estadounidenses) durante el período

de integración, y múltiplos de US$500.000 (quinientos mil Dólares Estadounidenses) por encima de dicho monto; y de US$1 (un Dólar Estadounidense), y múltiplos de US$1 (un Dólar Estadounidense) por encima de dicho monto, cuando estén integrados en su totalidad.

V.6. **PAGO DE SERVICIOS**

V.6.1. Los Servicios de Utilidades y los Servicios de Capital serán pagados por el Fiduciario, mediante la transferencia de los importes correspondientes a Caja de Valores S.A. para su acreditación en las respectivas cuentas de los titulares de Certificados de Participación con derecho al cobro. Con una anticipación no menor a 5 (cinco) Días Hábiles anteriores a cada Fecha de Pago de Servicios, y de acuerdo a la disponibilidad de fondos en la/s Cuenta/s Fiduciaria/s, el Fiduciario publicará en los sistemas de información dispuestos por los Mercados y en la AIF de la CNV un Aviso de Pago de Servicios con el monto a pagar por tal concepto de los Certificados de Participación que en esa oportunidad tengan derecho al cobro, discriminando los conceptos.

V.6.2 Pago de Servicios de Capital: significa la amortización parcial o total del valor nominal de los Certificados de Participación.

El Pago de Servicios de Capital será abonado con la venta total o parcial de los activos subyacentes de los Proyectos, que podrá producirse por una decisión de desinversión aprobada por el Comité de Administración, a propuesta del Administrador Inmobiliario, o bien al momento de la liquidación del Fideicomiso.

El monto abonado en concepto de Pago de Servicios de Capital será distribuido a prorrata para cada Clase, por hasta la suma equivalente a las integraciones de capital realizadas por los tenedores de Certificados de Participación hasta alcanzar un valor residual de US$100 (cien Dólares Estadounidenses) por Clase. Luego, los excedentes generados por la enajenación del activo subyacente será distribuido entre los tenedores de CPs en concepto de Pago de Servicios de Utilidades. El saldo remanente de US$100 (cien Dólares Estadounidenses) será cancelado en la fecha de liquidación.

El Pago de Servicio de Capital será el resultante de aplicar al producido de la venta total o parcial del activo subyacente el coeficiente obtenido del cociente entre el valor nominal de los Certificados de Participación efectivamente integrados por cada Beneficiario y el valor nominal total de los Certificados de Participación efectivamente integrados.

V.6.3 Pago de Servicios de Utilidades: Significa el rendimiento de los Certificados de Participación, el cual será determinado al 30 de junio de cada año, y pagadero dentro de los 15 (quince) días de percibidos los fondos provenientes de los Proyectos. Los pagos se realizarán únicamente cuando el resultado de la Renta sea positivo de acuerdo con el orden de prelación de pagos previsto y siempre que el monto de la renta acumulado sea superior a US$500.000 (quinientos mil Dólares Estadounidenses). Caso contrario, acrecentará el siguiente Servicio de Utilidades.

El Pago de Servicios de Utilidades se distribuirá a prorrata entre las Clases y en proporción a los aportes efectivamente integrados.

El Pago de Servicios de Utilidades será el resultante de aplicar a la Renta, en caso de ser positiva, el coeficiente obtenido del cociente entre el valor nominal de los Certificados de Participación efectivamente integrados por cada Beneficiario y el valor nominal total de los Certificados de Participación efectivamente integrados.

En el caso en que la Renta del Fideicomiso para un Ejercicio sea positiva, el Fiduciario pagará los Servicios de Utilidades, independientemente de los requerimientos de integración de los saldos suscriptos remanentes de los Certificados de Participación Clase D, o la reapertura del

Período de Colocación, necesarios para cumplir con el PDGI.

La falta de pago de Servicios de Capital y de Servicios de Utilidades conforme el Cronograma Teórico de Pagos por insuficiencia de fondos, no constituirá un Evento Especial.

V.7. **FORMA**

V.7.1. Cada Clase de los Certificados de Participación estará representada por un certificado global permanente, a ser depositado en Caja de Valores S.A. Los Beneficiarios renuncian al derecho a exigir la entrega de 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 a los depositantes, que éstos podrán trasladar a los Beneficiarios. El Fiduciario efectuará a los Beneficiarios los pagos que correspondan bajo los Certificados de Participación de conformidad con el Contrato por intermedio de Caja de Valores S.A. a través del sistema de depósito colectivo de títulos valores públicos y/o privados, según lo establecido por la ley 20.643 y demás normas concordantes y modificatorias. Asimismo, se deja constancia de que se encuentra prevista la posibilidad futura de solicitar la autorización ante la Comisión Nacional de Valores para representar digitalmente los Valores Fiduciarios conforme a lo dispuesto en el Título XXII de las Normas.

V.8. Durante toda la vigencia del Fideicomiso Financiero, la titularidad de los Certificados de Participación se regirá exclusivamente por lo que surja de las constancias del sistema de depósito colectivo llevado por Caja de Valores S.A.

V.9. **COLOCACIÓN**

V.9.1. Los Certificados de Participación serán colocados por oferta pública solo en la República Argentina conforme con los términos de la ley 26.831, las Normas de la CNV y así como toda la normativa aplicable que sea emitida por la CNV y demás autoridades regulatorias, todo ello de conformidad con lo establecido en la Sección X "Procedimiento de Colocación" del Prospecto.

V.9.2. La colocación de los Certificados de Participación estará a cargo de los Agentes Colocadores y demás Agentes autorizados.

V.9.3. Ámbito de Negociación. Los Valores Fiduciarios podrán listarse en BYMA, y negociarse en A3 Mercados, y/o en cualquier otro mercado autorizado por la CNV.

V.9.4. Los Certificados de Participación podrán en un futuro ser representados digitalmente, conforme a los términos de la Resolución General CNV N° 1081/2025, para lo cual deberá requerirse oportunamente la autorización correspondiente a la CNV.

V.10. **EVENTOS ESPECIALES**

A los efectos del Fideicomiso se considerará acaecido un evento especial (cada uno de ellos, un "**Evento Especial**") en cualquiera de los siguientes supuestos:

(i) Si a la Fecha de Vencimiento del Fideicomiso y de los Certificados de Participación no se hubieran cancelado la totalidad de los mismos;
(ii) Si la CNV retirara por resolución firme de la oferta pública a los Certificados de Participación, en su caso, y de mediar presentación, si los Mercados cancelaran por resolución firme su autorización de listado y/o negociación;
(iii) Si los Bienes Fideicomitidos se viesen afectados física o jurídicamente de modo tal que resultara imposible que cumplan su función de garantía, y no pudiesen ser sustituidos por otros activos, conforme informe el Fiduciario acompañando una opinión legal de un asesor

legal de reconocido prestigio;
(iv) Falta de cumplimiento en tiempo y forma por parte del Administrador Inmobiliario de cualquier obligación establecida en este Contrato, cuyo incumplimiento ponga en riesgo el patrimonio del Fideicomiso. El Evento Especial se tendrá por ocurrido si el incumplimiento no fuese remediado por el Administrador Inmobiliario dentro de los 6 (seis) meses de intimado por escrito al efecto por el Fiduciario;
(v) Toda sentencia o laudo arbitral definitivo notificado al Fiduciario que restrinja la validez, vigencia, alcance y ejecutabilidad de este Contrato;
(vi) Cualquier impugnación, judicial o extrajudicial, por parte de terceros a la validez, vigencia, alcance y ejecutabilidad de la documentación respaldatoria, comprendiendo cualquier acto o reclamación tendiente a obtener la modificación, rescisión o resolución de la adquisición de los Bienes Fideicomitidos, conforme fuera informado por el Administrador Inmobiliario y al Fiduciario dentro de las 24 horas de notificada la impugnación;
(vii) Frente a la inexistencia de fondos líquidos para hacer frente a los Gastos Deducibles, a falta de otros aportes por parte de los Beneficiarios, conforme a lo establecido en el artículo 1697 del CCyCN;
(viii) Si el Comité de Administración resolviera, con el voto favorable de la totalidad de sus miembros, que la realización ordenada de los activos fideicomitidos y la liquidación anticipada del Fideicomiso resulta más conveniente para los intereses de los Beneficiarios que la continuación del PDGI; y
(ix) Si, como consecuencia de circunstancias económicas, regulatorias, operativas, técnicas, jurídicas o de mercado, el Comité de Administración determinara mediante resolución fundada que ha devenido imposible o manifiestamente inconveniente continuar con la ejecución del PDGI o alcanzar sustancialmente sus objetivos.

V.11. **CONSECUENCIAS DE UN EVENTO ESPECIAL**

V.11.1.- Producido cualquiera de los Eventos Especiales, el Fiduciario deberá, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles de tomado conocimiento del hecho:

(i) Declarar y publicar en la AIF y en los sistemas de difusión de los Mercados la existencia de un Evento Especial;
(ii) Notificar de inmediato dicha declaración a los Beneficiarios de manera fehaciente; y
(iii) Requerir de una Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios una resolución acerca de los derechos y facultades a ejercer en tal supuesto, que podrán consistir en: (a) disponer la liquidación anticipada del Fideicomiso y la realización de los demás Bienes Fideicomitidos, por la base y las modalidades, y con la intervención de las entidades que los Beneficiarios acuerden, o mediante el pago en especie con los Bienes Fideicomitidos, bajo la modalidad y en la forma que determine la Asamblea de Beneficiarios y/o la ejecución de las garantías; (b) disponer la continuación del Fideicomiso siempre que existan fondos suficientes para afrontar los Gastos Deducibles e Impuestos del Fideicomiso correspondientes; y (c) disponer el retiro de los Certificados de Participación de la oferta pública y continuar el Fideicomiso en carácter privado.

Las decisiones adoptadas en el marco de lo descripto en la presente cláusula deberán ser publicadas en la AIF de la CNV y en los sistemas de información de los Mercados.

La decisión adoptada por la Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios será aplicable a la totalidad de los Beneficiarios de Certificados de Participación. Sin perjuicio de lo expuesto en el supuesto que la Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios resuelva conforme a lo previsto en el punto (iii) (c), en el supuesto de que existieran Beneficiarios disconformes con la continuación del Fideicomiso como privado, la Asamblea deberá prever un mecanismo para compensar a los Beneficiarios disconformes.

No será necesaria la conformación de una Asamblea de Beneficiarios cuando la totalidad de los Beneficiarios de los Certificados de Participación en circulación que corresponda

comuniquen por escrito al Fiduciario su decisión.

Adoptada una de las alternativas, salvo en el caso que el procedimiento de realización de los activos haya tenido efectivo comienzo, podrá ser sustituida en cualquier momento por cualquiera de las otras, por igual mayoría. La resolución que se adopte se anunciará por el Fiduciario durante 3 (tres) días en los sistemas de información dispuestos por los Mercados y se publicará en la AIF de la CNV. En el caso en que, pese a los mejores esfuerzos del Fiduciario no pudiera obtenerse en un plazo razonable una resolución de la Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios antes indicada, y se mantuviera la situación de insuficiencia de recursos en el Fideicomiso, el Fiduciario podrá, previa comunicación a la CNV, solicitar la liquidación judicial del Fideicomiso con arreglo a lo dispuesto en el artículo 1.687 último párrafo del CCyCN. La liquidación judicial devendrá necesaria en el caso que, al no existir recursos suficientes en el Fideicomiso, existan pasivos hacia terceros acreedores –es decir, distintos del Fiduciario, del Administrador Inmobiliario o de los Beneficiarios-. Ello salvo que la totalidad de tales acreedores presten su conformidad por medio fehaciente para la liquidación extrajudicial del Fideicomiso, a cargo del Fiduciario.

V.11.2. A los efectos de lo dispuesto en el punto (iii) (a) precedente, así como en cualquier supuesto de liquidación anticipada del Fideicomiso, salvo disposición en contrario de la Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios, los Bienes Fideicomitidos se valuarán conforme a su regulación contable, y se deducirán los importes correspondientes al Fondo de Gastos y al Fondo de Reserva Impositivo, de corresponder.

V.11.3. Las mayorías especificadas en el presente Contrato, resolverán los aspectos no contemplados en la presente cláusula, excepto para aquellos supuestos en los que se requiera unanimidad y el caso de insuficiencia de Bienes Fideicomitidos o reestructuración de pagos a los Beneficiarios. En este último caso se considerarán válidas las decisiones que se tomen con el voto favorable de al menos las ¾ (tres cuartas) partes de los Certificados de Participación emitidos y en circulación, debiendo aplicarse las pautas establecidas en la última parte del artículo 1.696 del CCyCN para el cómputo del quórum y mayorías.

SECCIÓN VI. RESCATE ANTICIPADO

VI.1. RESCATE ANTICIPADO

VI.1.1. El rescate anticipado podrá tener lugar cuando hubiera transcurrido al menos 1 (un) año desde la Fecha de Emisión y Liquidación, y deberá determinarse en una Asamblea de Beneficiarios. Tal resolución será adoptada por Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios. No será necesaria la conformación de una Asamblea de Beneficiarios cuando el 100% (cien por ciento) de los Beneficiarios comuniquen por escrito al Fiduciario su intención de cancelar. Determinado el rescate anticipado, podrá implicar, por las características propias del Proyecto "INVITA", la liquidación anticipada del Fideicomiso. Una vez deducidos los Gastos Deducibles e Impuestos del Fideicomiso se cancelarán los Bienes Fideicomitidos en el orden de prelación previsto en la definición de "Renta" de la Sección I del Contrato o mediante el mecanismo que se hubiere adoptado en la Asamblea Extraordinaria de Beneficiarios.

Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, en caso de reestructuración o redefinición del PDGI, el Fiduciario, por recomendación del Comité de Administración, podrá convocar a una Asamblea Extraordinaria de Beneficiarios a efectos de considerar la nueva situación bajo la cúal podrá considerarse el rescate anticipado de los Certificados de Participación.

VI.2. RESCATE POR RAZONES IMPOSITIVAS

VI.2.1 Los Certificados de Participación podrán ser rescatados anticipadamente por el Fiduciario a pedido de una Asamblea de Beneficiarios, en cualquier momento, con opinión

favorable de los Asesores Impositivos del Fideicomiso, en su totalidad en cualquier momento, ante la existencia (o amenaza cierta e inminente de su existencia) de cualquier cambio normativo, si dicho cambio implicara un perjuicio económico a los Beneficiarios, y no pueda ser evitada por el Fiduciario tomando las medidas disponibles y razonables para ello, conforme al asesoramiento recibido, y que dichas retenciones y/o deducciones impidan la cancelación de los Certificados de Participación a la Fecha de Vencimiento del Fideicomiso y de los Certificados de Participación. El producido será aplicado, una vez deducidos los Gastos Deducibles del Fideicomiso e Impuestos del Fideicomiso, de acuerdo a lo dispuesto en el orden de prelación previsto en la definición de "Renta" de la Sección I del Contrato.

SECCIÓN VII. AUDITORES. ASESORES IMPOSITIVOS. AGENTE DE CONTROL Y REVISIÓN

VII.1. Auditores.

VII.1.1. Auditor contable. El Fiduciario, designa como auditores contables del Fideicomiso a Deloitte & Co. S.A., o quienes lo sucedan o reemplacen durante la vigencia del Fideicomiso conforme la designación que al efecto realice el Fiduciario. Los auditores contables prestarán todos o cualquiera de los siguientes servicios al Fideicomiso:

(i) auditar la contabilidad anual del Fideicomiso, y emitir certificaciones contables trimestrales;

(ii) suscribir las presentaciones impositivas del Fideicomiso, sólo si ello así fuere dispuesto por la legislación aplicable en cada caso; y

(iii) prestar cualquier otro servicio relativo al Fideicomiso razonablemente solicitado por el Fiduciario, y aquellos informes y/o documentación previstos en el Contrato incluyendo, pero no limitado a la validez y ejecutabilidad de la documentación respaldatoria y de la eventual necesidad del Fiduciario de solicitar documentación respaldatoria adicional para la correcta administración, ejecución y cobro de los Bienes Fideicomitidos.

VII.1.2. Todos los costos, gastos y honorarios razonables que demande la intervención de los auditores contables serán considerados Gastos Deducibles.

VII.2. Asesores Impositivos.

VII.2.1. El Fiduciario designa como Asesores Impositivos del Fideicomiso a Edelstein, Mariscal, Torassa & Asociados o quienes lo sucedan o reemplacen durante la vigencia del Fideicomiso conforme la designación que al efecto realice el Fiduciario (los "**Asesores Impositivos**"). Los Asesores Impositivos prestarán todos o cualquiera de los siguientes servicios al Fideicomiso:

(i) confeccionarán el dictamen impositivo inicial del Fideicomiso, previo a su creación y las actualizaciones que correspondan; y

(ii) prestarán cualquier otro servicio de asesoramiento impositivo relativo al Fideicomiso según lo determine el Fiduciario.

VII.2.2. Los Asesores Impositivos deberán entregar la información que el Fiduciario deba presentar a la Autoridad Gubernamental correspondiente con 3 (tres) Días Hábiles de anticipación al plazo legal establecido.

VII.2.3. Se deja expresamente establecido que respecto de cualquier cuestión que comprenda materias impositivas, los Asesores Impositivos se basarán en la información y/o documentación que al efecto deberá proveerle el Fiduciario. Asimismo, el Fiduciario deberá actuar, basándose exclusivamente en las tareas a cargo de los Asesores Impositivos, su opinión y/o asesoramiento.

VII.2.4. Todos los costos, gastos y honorarios razonables que demande la intervención de los Asesores Impositivos serán considerados Gastos Deducibles.

VII. 3. Agente de Control y Revisión.

VII.3.1. El Fiduciario se desempeñará como agente de control y revisión titular del Fideicomiso (el "**Agente de Control y Revisión**"). Asimismo, ante su ausencia y/o vacancia –cualquiera sea el motivo que la haya originado- dicha función será asumida por un agente de control y revisión suplente, el que será designado por el Fiduciario, con la conformidad del Administrador Inmobiliario.

VII.3.2. El Fiduciario podrá ser removido de sus funciones de Agente de Control y Revisión durante la vigencia del Fideicomiso, en cualquier momento y sin necesidad de expresión de causa. Asimismo, el Fiduciario podrá renunciar a su cargo de Agente de Control y Revisión en cualquier momento con un aviso previo de 30 (treinta) Días Hábiles al Comité de Administración con expresión de justa causa. En ninguno de dichos supuestos, el Agente de Control y Revisión tendrá derecho a reclamo o indemnización alguna contra el Comité de Administración ni el Fideicomiso.

VII.3.3. El Agente de Control y Revisión informará inmediatamente Comité de Administración todo hecho que pudiera afectar el normal cumplimiento de la función asignada.

VII.3.4. Las tareas e informes serán realizados de conformidad con las Normas de la CNV, incluido, pero no limitado a la preparación y remisión al Fiduciario de un informe con periodicidad trimestral, relativo al resultado de las siguientes tareas a desarrollar durante la vigencia del Fideicomiso:

(i) el avance de obra y/o de implementación del Proyecto;
(ii) la aplicación efectiva de los fondos al destino comprometido;
(iii) el cumplimiento del cronograma de inversión, previsto en el PDGI y los desvíos verificados respecto del mismo, con indicación de sus causas y de las medidas adoptadas o previstas para su corrección;
(iv) la evolución del presupuesto, ingresos y costos, comparada con las proyecciones del flujo de fondos teórico del PDGI ;
(v) la marcha comercial y operativa del Proyecto;
(vi) el cumplimiento de obligaciones por parte de fiduciarios, desarrolladores, operadores, administradores y demás partes involucradas en los Proyectos; y
(vii) la proyección actualizada para el trimestre siguiente.

Dicho informe elaborado será emitido con una periodicidad no mayor a 3 (tres) meses, en un plazo que no podrá exceder de 20 (veinte) Días Hábiles de finalizado el trimestre al que corresponda el informe. Asimismo, deberá ser publicado conforme se detalla en el artículo 29, Capítulo IV, Título V de las Normas de la CNV.

Adicionalmente, y con el objeto de respaldar documentalmente el correcto uso de los fondos y resguardar el interés de los Beneficiarios, el Agente de Control y Revisión llevará a cabo revisiones periódicas de los gastos incurridos por el Administrador Inmobiliario. A tal efecto, cuando se pretendan los desembolsos, emitirá un listado de facturas y gastos en los que se incurrirá. Asimismo, tendrá a su cargo la tarea de certificar todo el paquete documental para llevar a cabo el desembolso, es decir que los fondos reclamados por el Administrador Inmobiliario vayan a ser efectivamente invertidos en el Proyecto "INVITA", que sus costos sean razonables y se correspondan con el avance de la obra.

La obligación a cargo del Fiduciario en su carácter de Agente de Control y Revisión de elaborar y publicar los informes establecidos en las Normas de la CNV se tendrá por satisfecha con la publicación en la AIF y Mercados del Informe Trimestral elaborado por el Administrador Inmobiliario en los términos de la Sección III.2.1.

SECCIÓN VIII. MISCELÁNEAS

VIII.1. Condiciones previas a la emisión de los Certificados de Participación.

VIII.1.1. La obligación de emitir los Certificados de Participación, está sujeta a que se verifiquen a la Fecha de Emisión y Liquidación todas y cada una de las siguientes condiciones previas (las "**Condiciones Previas**") o que éstas sean dispensadas por el Fiduciario, a su exclusivo criterio:

(i) A la exactitud de la totalidad de las declaraciones y garantías por parte del Administrador Inmobiliario consignadas en el Contrato;

(ii) A la efectiva integración de los Certificados de Participación, según lo indica el Contrato;

(iii) A que se hayan cumplido los requisitos previstos en Normas de la CNV (N.T. 2013 y mod.) para el encuadramiento del Fideicomiso en el Régimen de Oferta pública con autorización automática de valores negociables fiduciarios por su mediano impacto ampliado y que la CNV mantenga dicha autorización o se hayan cumplido los requisitos regulatorios aplicables para la oferta pública de los Certificados de Participación a ser emitidos conforme a las Normas de la CNV y no se hayan iniciado procedimientos a efectos de suspender la oferta pública por parte de la CNV;

(iv) A que no ocurra ninguno de los eventos detallados a continuación que, según la exclusiva y razonable opinión del Fiduciario, torne inconveniente la emisión de los Certificados de Participación:

(1) Un cambio de circunstancias que afecte en forma substancialmente adversa a los Bienes Fideicomitidos, incluyendo sin limitación la extensión, vigencia y validez de los Bienes Fideicomitidos;

(2) La suspensión o limitación substancial de las operaciones de valores negociables en general en los Mercados;

(3) Una situación de hostilidades en la cual la República Argentina esté involucrada, cualquier declaración de guerra por parte del Congreso de la Nación Argentina, o la ocurrencia de cualquier otra calamidad o emergencia de carácter, de naturaleza significativa o substancial, sean estas dos últimas de índole nacional o internacional que afecte de modo directo y sustancialmente adverso la colocación de los Certificados de Participación;

(4) Un cambio sustancial adverso en las condiciones políticas, económicas o financieras de la República Argentina o a nivel internacional que afecte de modo directo y sustancialmente adverso la colocación de los Certificados de Participación;

(5) Una modificación en el sistema impositivo argentino o en el sistema monetario argentino que altere de manera sustancial la normativa aplicable a este Contrato y que afecte de modo directo y sustancialmente adverso la colocación de los Certificados de Participación; o

(6) La ocurrencia de circunstancias que afecten en forma sustancialmente adversa el desarrollo, construcción, finalización o explotación de los activos inmobiliarios subyacentes a los Bienes Fideicomitidos, incluyendo demoras de obra, incrementos significativos de costos, incumplimientos de contratistas o dificultades en la obtención de permisos o habilitaciones.

VIII.1.2. Si no se hubiera dado cumplimiento, a entera satisfacción del Fiduciario, a todas y cada una de las condiciones previas mencionadas anteriormente, o las mismas no hubieran sido dispensadas total o parcialmente por el Fiduciario, el Fiduciario no tendrá obligación de emitir y/o colocar los Certificados de Participación y el Contrato se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de intimación previa a las partes del Contrato.

VIII.1.3. Todos los costos, gastos y honorarios razonables, según la liquidación que el Fiduciario deberá notificar a los Beneficiarios, que se hubieren generado o puedan generarse con motivo del Fideicomiso y la resolución del Contrato deberán ser solventados con los Bienes Fideicomitidos, salvo culpa grave o dolo del Fiduciario, calificada como tal por laudo definitivo del Tribunal Arbitral o sentencia judicial firme y definitiva dictada por tribunal competente.

VIII.2. Disposiciones de la CNV y los Mercados. El Fiduciario dará cumplimiento al régimen de información que establezca la CNV y/o cualquier otra Autoridad Gubernamental y/o los Mercados.

VIII.3. Asamblea de Beneficiarios.

(a) Los Beneficiarios se reunirán, cuando el Fiduciario lo considere necesario o lo solicite por pedido del Comité de Administración y/o el Administrador Inmobiliario en el marco de sus facultades, o a solicitud de los Beneficiarios que representen por lo menos el diez por ciento (10%) del valor nominal de los Certificados de Participación en circulación, para realizar, dar o recibir cualquier solicitud, demanda, autorización, instrucción, notificación, consentimiento, renuncia u otra acción que dichos Certificados de Participación o la ley aplicable disponga que deberá ser realizada, dada o recibida por dichos Beneficiarios (la "**Asamblea de Beneficiarios**"). La convocatoria deberá ser realizada por el Fiduciario dentro de los 15 (quince) Días Hábiles de recibida la solicitud.

Las asambleas se celebrarán en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en la fecha que el Fiduciario determine, y serán presididas por un funcionario autorizado del Fiduciario. La convocatoria a Asamblea de Beneficiarios deberá ser notificada con no menos de 5 (cinco) días ni más de 30 (treinta) días de anticipación a la fecha fijada, mediante la publicación de un aviso en la AIF y publicaciones a realizarse durante tres (3) Días Hábiles consecutivos en los sistemas de información dispuestos por los Mercados.

Para la constitución de la asamblea ordinaria en primera convocatoria, el quórum será de titulares que tengan o representen la Mayoría Ordinaria de Beneficiarios de los Certificados de Participación en circulación. En segunda convocatoria el quórum se constituirá cualquiera sea el número de Beneficiarios presentes.

El llamado en primera y segunda convocatoria se podrá realizar simultáneamente, pero la asamblea en segunda convocatoria deberá tener lugar por lo menos una hora después de la fijada para la primera. Por cada Denominación Mínima de los Certificados de Participación corresponderá un voto, tomándose las resoluciones por mayoría absoluta de los votos presentes, salvo lo dispuesto para las asambleas extraordinarias.

Todas las cuestiones que conforme el Contrato requieran una Mayoría Extraordinaria de Beneficiarios, deberán ser tratadas en una asamblea extraordinaria.

Todas las cuestiones relativas a la Asamblea de Beneficiarios que no estuvieran específicamente contempladas en el Contrato se regirán por las disposiciones pertinentes de la Ley General de Sociedades N° 19.550 aplicables a las asambleas ordinarias de sociedades anónimas. En todos los casos de insuficiencia de los Bienes Fideicomitidos, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 1.695 del CCyCN.

Asambleas a distancia. Podrán celebrarse asambleas a distancia, dando cumplimiento con los requisitos fijados por el artículo 47, Capítulo IV del Título V de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), mediante la utilización de un canal de comunicación que permita la transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras en el transcurso de toda la reunión, así como su grabación en un soporte digital. Se aplicarán las siguientes reglas:

(1) El Fiduciario deberá garantizar el libre acceso a la reunión de todos los Beneficiarios y de uno o más representantes de los Mercados y de CNV.

(2) En la convocatoria se debe difundir el correo electrónico referido en el punto siguiente e informar de manera clara y sencilla: el canal de comunicación elegido, el modo de acceso a los efectos de permitir dicha participación y los procedimientos establecidos para la emisión del voto
a distancia por medios digitales.

(3) Los Beneficiarios y demás personas con derecho a participar en la asamblea comunicarán su asistencia por el correo electrónico que la entidad convocante habilite al

efecto. En el caso de tratarse de representantes se deberá remitir a la entidad con una antelación mínima de 3 (tres) Días Hábiles el instrumento habilitante correspondiente.
(4) Deberá dejarse constancia en el acta de los participantes, el carácter en que lo hicieron, y el sistema utilizado.
(5) Procedimiento de votación: A cada Beneficiario se le asignará un número de orden, una vez concluido el tratamiento de cada punto del orden del día se procederá a realizar la votación comenzando de menor a mayor número de orden.
(6) El Fiduciario conservará una copia en soporte digital de la reunión por el término de cinco años, la que estará a disposición de los Mercados, y de cualquier tenedor que la solicite.
(7) En caso de producirse un desperfecto técnico en el canal de comunicación elegido que no permita al Fiduciario el ingreso al mismo, o al Fiduciario se le interrumpa la transmisión durante el acto asambleario, los puntos que fueron tratados hasta el momento de la interrupción se tendrán por resueltos y se procederá a realizar una nueva convocatoria a los fines de tratar los puntos que hubieran quedado pendientes. Dicha circunstancia se comunicará a través de la publicación de un hecho relevante en la AIF y en los sistemas de difusión de los Mercados.

(b) Podrá prescindirse de la asamblea de Beneficiarios, a exclusivo criterio del Fiduciario, si para adoptar cualquier resolución que fuera de su competencia, el Fiduciario obtuviera el consentimiento de la mayoría exigible de Beneficiarios, según la decisión a adoptar,conforme al siguiente procedimiento: (i) El Fiduciario remitirá a cada Beneficiario registrado al Día Hábil anterior, una nota por escrito (la "**Solicitud de Consentimiento**"), que deberá incluir: (I) una descripción pormenorizada de las circunstancias del caso, (II) en su caso, su evaluación y el modo en que dicha circunstancias afectarían al Fideicomiso, (III) una recomendación, si la tuviere, respecto del curso de acción a seguir y, en su caso, el cuerpo del texto de la modificación o adición a introducir en el Contrato, (IV) los recaudos indicados en el punto (ii) siguiente a efectos de manifestar su voluntad, y (V) la advertencia que el silencio, transcurridos 5 (cinco) Días Hábiles de la recepción de la nota (o el plazo mayor que indique el Fiduciario), importará disconformidad con la recomendación, si la hubiere. Junto con la remisión de las Solicitudes de Consentimiento, el Fiduciario deberá publicarla en los sistemas de información dispuestos por los Mercados y en la AIF de la CNV, para conocimiento público. (ii) Los Beneficiarios deberán contestar por nota o según el método que señale el Fiduciario, dentro de los cinco 5 (cinco) Días Hábiles de recibida la nota del Fiduciario, o dentro del plazo mayor que el Fiduciario indique. El silencio importará una respuesta negativa a la recomendación, si la hubiere. El Fiduciario deberá verificar que exista consentimiento de la mayoría requerida de Beneficiarios registrados a la fecha de vencimiento del plazo correspondiente, computada esta sobre los Certificados de Participación emitidos y en circulación.

En ningún caso se considerará que, por haber emitido una recomendación o haber votado a favor de esta, el Fiduciario y/o los Beneficiarios que hubieran prestado su consentimiento serán responsables por las consecuencias o efectos que pudieran derivarse de la decisión adoptada por la mayoría exigible de los Beneficiarios.

Se podrá prescindir del procedimiento mencionado anteriormente en caso de que el Fiduciario reciba instrucciones unánimes de los Beneficiarios sobre un determinado curso de acción a seguir.

VIII.4. Modificaciones unilaterales del Fiduciario. El Fiduciario podrá en cualquier momento, por acuerdo con el Administrador Inmobiliario, con aprobación previa del Comité de Administración, y con la autorización de la CNV, sin requerir el consentimiento de los Beneficiarios:
(a) Establecer condiciones adicionales en beneficio y protección de los intereses de los Beneficiarios, en tanto no impliquen imponer obligaciones o cargas adicionales al Fiduciante ni modificar las condiciones esenciales de emisión de los Certificados de Participación;

(b) Corregir, salvar o complementar, cualquier disposición que pudiere ser defectuosa o contradictoria con las demás disposiciones;
(c) Realizar las modificaciones que resulten necesarias para que el presente Contrato se enmarquen en las disposiciones de la legislación vigente que resulte aplicable.
Tales modificaciones se darán a conocer mediante publicación en la AIF y en los órganos informativos donde estén listados los Certificados de Participación.
Si el Fiduciario lo considera conveniente, podrá someter las modificaciones indicadas en la presente cláusula a la aprobación de la Mayoría Ordinaria de Beneficiarios

VIII.5. Endeudamiento del Fideicomiso.

Con el objeto de financiar, complementar o potenciar las inversiones comprendidas en el PDGI, el Fideicomiso podrá obtener financiamiento, contraer endeudamiento o acceder a cualquier modalidad de asistencia financiera en la Argentina o en el exterior, incluyendo préstamos, líneas de crédito, financiamiento de proyectos, financiamiento puente, financiamiento subordinado o *mezzanine*, facilidades revolving, emisiones privadas de deuda y cualquier otra estructura de financiamiento otorgada por entidades financieras, bancos comerciales o de inversión, organismos multilaterales o bilaterales de crédito, agencias de desarrollo, fondos de inversión, organismos públicos o privados o cualquier otra persona humana o jurídica (el "**Endeudamiento**").

La contratación de financiamiento y la aprobación de sus términos y condiciones esenciales corresponderán al Comité de Administración, el cual deberá evaluar su razonabilidad, conveniencia y consistencia con el PDGI y con los intereses del Fideicomiso.

Una vez aprobada la operación por el Comité de Administración, el Fiduciario quedará facultado para negociar, celebrar, otorgar, suscribir y ejecutar todos los contratos, documentos, certificados, pagarés, solicitudes, declaraciones y demás instrumentos que resulten necesarios o convenientes para instrumentar el financiamiento aprobado, así como para constituir las garantías autorizadas por el Comité de Administración, actuando siempre en nombre y representación del Fideicomiso y con cargo exclusivo al Patrimonio Fideicomitido.

En ningún caso el Endeudamiento total del Fideicomiso podrá superar el 30% (treinta por ciento) del valor del Patrimonio Fideicomitido, calculado conforme surja de los últimos estados contables, valuaciones o informes patrimoniales disponibles, salvo aprobación previa de la Asamblea de Beneficiarios adoptada por Mayoría Extraordinaria.

VIII.6. Inexistencia de dispensa.
Ningún acto u omisión en el que incurra cualquiera de las Partes, o prórroga de plazos concedida, se considerará como dispensa de cualquier derecho emergente del Contrato ni como aceptación de cualquier incumplimiento o violación de los términos y condiciones estipulados en el Contrato.

VIII.7. Domicilios.
El Fiduciario, en la cláusula VIII.8. Notificaciones, constituye: (a) domicilio postal especial, donde serán válidas todas las notificaciones a ser cursadas por escrito con motivo del Fideicomiso (el "**Domicilio Postal**"); y (b) dirección de correo electrónico, donde serán válidas todas las comunicaciones que conforme al Contrato puedan ser cursadas o recibidas por ese medio (la "**Dirección Electrónica**"). Cualquier nuevo domicilio postal o dirección de correo electrónico sólo será oponible a las otras partes una vez notificada por medio fehaciente.

VIII.8. Notificaciones.
Todas las notificaciones, comunicaciones o intimaciones que deban cursarse conforme lo previsto en el presente Contrato, deben ser realizadas por escrito y al domicilio físico o

electrónico constituido (art. 75 del CCyCN) en forma fehaciente e indistinta. Las notificaciones que por sus características no admitan demora serán cursadas por telefax o por cualquier otro medio disponible, en cuyo caso serán de inmediato confirmadas por escrito en forma fehaciente. Las comunicaciones por correo electrónico se presumirán remitidas por la persona que figure como remitente en la comunicación respectiva.

Al Fiduciario: Allaria Fiduciaria S.A.
Domicilio: 25 de Mayo 359, Piso 11, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Tel/fax: 54 (11) 5555-6000
Dirección Electrónica: info@allariafiduciaria.com.ar

Al Administrador Inmobiliario: Esquina 3 S.A.
Domicilio: Avenida Antártida Argentina 1455, Plaza Norte, Piso 10, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Tel/fax: +54 (11) 5555 6000
Dirección Electrónica: administracion@almarena.com.ar

VIII.9. Vigencia del Contrato de Fideicomiso.
Los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso constituyen el acuerdo integral con relación al Fideicomiso, y sustituyen cualquier acuerdo verbal o escrito de fecha anterior que hayan celebrado dos o más Partes del presente con relación al mismo.

VIII.10. Ley aplicable. Jurisdicción.

VIII.10.1 El Contrato y los Certificados de Participación, así como los derechos y obligaciones de los Beneficiarios de los mismos, se rigen por las leyes aplicables de la República Argentina.

VIII.10.2. Toda controversia que se suscite entre el Fiduciario y/o el Administrador Inmobiliario y/o Beneficiarios y/o el Organizador con relación al Contrato –incluyendo su existencia, validez, calificación, interpretación, alcance, cumplimiento o resolución–, se resolverá definitivamente por el Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires de acuerdo con la reglamentación vigente para el arbitraje de derecho, sin perjuicio de los dispuesto por el art. 760 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Sin perjuicio de ello, en atención a lo dispuesto por el art. 46 de la ley 26.831, los inversores podrán optar por acudir a los tribunales judiciales competentes.

VIII.10.3. Cualquier decisión o laudo del Tribunal Arbitral será definitivo y vinculante para las Partes sujetas a tal procedimiento arbitral. Por el Contrato, las Partes renuncian hasta el límite permitido por la ley a cualquier derecho a apelar o a solicitar la reconsideración del laudo por cualquier tribunal judicial. Las Partes acuerdan que el laudo arbitral puede ser ejecutado contra las Partes del procedimiento arbitral o sus activos en cualquier lugar en que pudieren encontrarse, y que el laudo arbitral puede ser ejecutado en cualquier tribunal con jurisdicción sobre el mismo.

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, se suscriben 3 (tres) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en la portada.

Por: Allaria Fiduciaria S.A.
Exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Financiero Individual Inmobiliario "INVITA" y no a título personal.

Por: Esquina 3 S.A.
como Administrador Inmobiliario del Fideicomiso Financiero Individual Inmobiliario "INVITA"

ANEXO I DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO – PLAN DE DESARROLLO Y GESTIÓN INMOBILIARIA.

El Fideicomiso tiene por objeto viabilizar la participación de inversores (los Beneficiarios) en la inversión en proyectos hoteleros y/o de alojamiento turístico ubicados en la Argentina, a través de la adquisición de participaciones, derechos o instrumentos emitidos por vehículos o estructuras jurídicas, de conformidad con el PDGI. El PDGI contempla un Período de Inversión inicial en el cual el Fideicomiso podrá invertir y/o desinvertir en los Proyectos, y luego un Período de Desinversión en el cual el Fideicomiso solo podrá desinvertir en los Proyectos.

Los Proyectos contemplan las inversiones en vehículos o estructuras jurídicas dedicadas al desarrollo, construcción, equipamiento y puesta en funcionamiento de establecimientos hoteleros y/o de alojamiento turístico o la adquisición de establecimientos hoteleros y/o de alojamiento turístico ya existentes y en funcionamiento, y su posterior explotación comercial y eventual venta de dichos establecimientos hoteleros y/o de alojamiento turístico.

Todos los Proyectos serán hoteles y/o establecimientos de alojamiento turístico de 4 o 5 estrellas, con marca de reconocimiento nacional o internacional, además de cumplir con las expectativas de rentabilidad y los parámetros de viabilidad financiera definidos en el PDGI. La identificación y propuesta para la inversión en los Proyectos, así como para la desinversión en los mismos, estará a cargo del Administrador Inmobiliario, quedando su aprobación o rechazo supeditada a la decisión del Comité de Administración. Sin perjuicio de ello, se informa que a la fecha del presente Prospecto existen Proyectos Preseleccionados que resultan elegibles de conformidad con el PDGI.

1. Proyectos Preseleccionados

Los Proyectos identificados a continuación constituyen los Proyectos Preseleccionados del Fideicomiso.

Dicha preselección se basa en los acuerdos comerciales preexistentes entre el Administrador Inmobiliario y Meliá Hotels International, alineados con el objeto del Fideicomiso:

- **Fideicomiso de Administración Puerto Retiro (el "Fideicomiso Puerto Retiro"):** contrato de fideicomiso de administración privado celebrado entre Esquina 3 S.A. en su carácter de fiduciante inicial y Alma Condominios S.A. en carácter de fiduciario.

El Proyecto consiste en la incorporación y explotación de al menos 65 (sesenta y cinco) Unidades Funcionales existentes en el complejo de residencias Distrito Quartier Puerto Retiro sito en la calle Comodoro Pedro Zanni N° 351 y eventual venta de las mismas. Dichas Unidades Funcionales actualmente forman parte de la operación de Almarena Puerto Retiro Affiliated by Meliá. El proyecto podrá incluir además, la administración, explotación comercial y/o integración operativa de Unidades Funcionales vinculadas al complejo de residencias que no sean aportadas al Fideicomiso Puerto Retiro, y podrá incluir esquemas de administración de alquileres, rental pool y servicios asociados.

El Proyecto se emplaza en la zona de Puerto Retiro, un área en plena expansión ubicada en las cercanías de Puerto Madero y el microcentro (zona financiera de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires). Es una zona con un marcado perfil corporativo, por su proximidad a la principal zona de oficinas de la ciudad, embajadas y organismos gubernamentales. Asimismo, la zona se destaca por su proximidad a las zonas más refinadas y sofisticadas de la ciudad, como la calle Arroyo y la Avenida Alvear, referentes del mercado del arte, el diseño y la moda premium en Argentina.

La Ciudad de Buenos Aires es el principal centro urbano de la Argentina y el principal hub turístico y de negocios del país. En el último año, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires recibió aproximadamente 4.000.000 (cuatro millones) de viajeros.

La ciudad es el epicentro del turismo MICE en el país, concentrando los principales eventos de negocios, conferencias, exposiciones, etc. Esto genera una demanda de turismo corporativo creciente, que reduce la estacionalidad.

Para los visitantes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, las principales vías de acceso son los dos aeropuertos principales del país, Ezeiza y Aeroparque. La zona de Puerto Retiro se encuentra a una hora del Aeropuerto Internacional de Ezeiza, a nueve minutos de Aeroparque, a cinco minutos de la estación de trenes y de buses de Retiro (uno de los puntos más importantes de transporte metropolitano), y frente a la terminal de cruceros de Buenos Aires

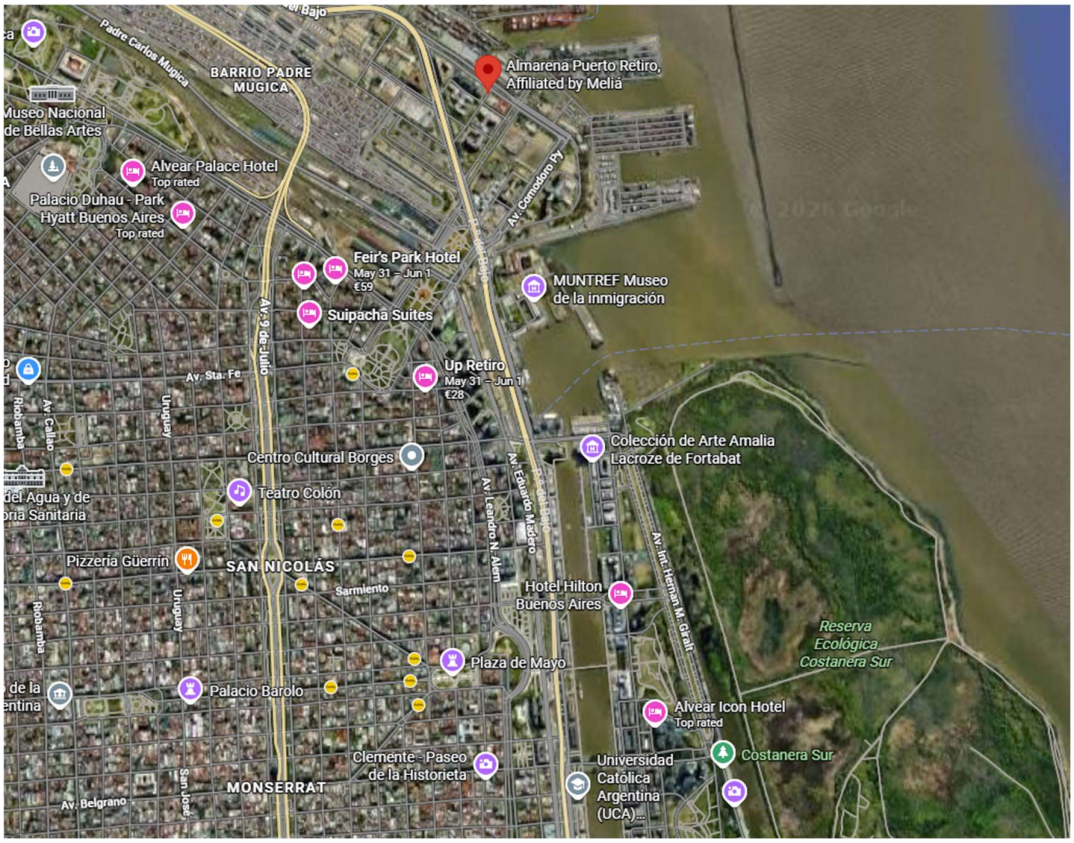
Almarena Puerto Retiro Affiliated by Meliá es un establecimiento con servicio de 4 estrellas, se encuentra operativo desde marzo 2023, y es parte del Distrito Quartier Puerto Retiro el cual combina un bloque de oficinas, un bloque residencial y el proyecto de hospitalidad, Almarena Puerto Retiro Affiliated by Meliá.

La marca Affiliated by Meliá agrupa activos con diseño contemporáneo y una auténtica conexión con la cultura local, garantizando la experiencia y calidad de Meliá. Esta marca es la puerta de entrada para los proyectos bajo contrato de franquicia con Meliá alrededor del mundo.

Almarena Puerto Retiro Affiliated by Meliá cuenta con 73 (setenta y tres) unidades. El complejo también ofrece piscina, gimnasio, salas de reuniones, restaurante, y terraza verde con mirador.

Indicadores económicos del Proyecto:

M2 Construidos	3.000m2
Cantidad de Unidades	65
Fecha Inicio de Obra	Construido
Fecha Inicio Explotación Comercial	Operativo
Costo Total Estimado Proyecto	US$8,7 millones
Rango Estimado Ocupación	55%-64%
Rango Estimado Tarifa Promedio ("**ADR**")	US$105 - US$130
Rango Estimado Margen EBITDA	26% - 27%





- **Fideicomiso de Administración Costa del Este (el "Fideicomiso Costa del Este")**: contrato de fideicomiso de administración privado celebrado entre Esquina 3 S.A. en su carácter de fiduciante inicial y Alma Condominios S.A. en carácter de fiduciario.

El Proyecto consiste en la incorporación y continuación del desarrollo, construcción, equipamiento, puesta en funcionamiento del complejo hotelero de categoría internacional impulsado por el fiduciante inicial y su posterior explotación comercial y eventual venta del mismo. El complejo

hotelero será destinado a la actividad turística, actualmente previsto para operar bajo una marca del grupo hotelero Meliá Hotels International, ubicado en Avenida 5 y Costanera, Avenida 6 y calle Amapolas, Costa del Este, Partido de la Costa, Provincia de Buenos Aires.

Ubicado en el barrio La Reserva en Costa del Este, el INNSiDE by Meliá Costa del Este se emplaza en un complejo de 2,5ha (dos coma cinco hectáreas) con 250 (doscientos cincuenta) metros de frente de playa. El hotel estará rodeado de naturaleza y un ecosistema bien caracterizado: la Costa Atlántica Argentina, con su bosque de pinos que termina en la playa.

A tan solo 350km (trescientos cincuenta kilómetros) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Costa del Este (Partido de la Costa) se está consolidando como uno de los tesoros de la Costa Atlántica Argentina. De carácter exclusivo, este pequeño rincón del Partido de La Costa se ha destacado en los últimos años por un desarrollo inmobiliario sostenido y de alta calidad. En los últimos años, además, experimentó un notable crecimiento en el flujo turístico y en la demanda de servicios de alojamiento, posicionándose como un destino cada vez más demandado, especialmente por un público de alto poder adquisitivo. Cabe destacar que Costa del Este forma parte de un corredor de destinos consolidados de la Costa Atlántica Argentina, que incluye a Cariló y Pinamar. Este corredor turístico costero recibió en el último año aproximadamente 22.000 (veintidós mil) viajeros. También es importante resaltar que la ciudad de Mar del Plata, principal referente de la Costa Atlántica Argentina, recibió 937.000 (novecientos treinta y siete mil) viajeros el último año.

Costa del Este cuenta con un acceso privilegiado, a unas tres horas y media de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, llegando en autopista segura. Asimismo, Costa del Este se encuentra a dos horas del aeropuerto de Mar del Plata, y también existe un aeropuerto que actualmente no está activo en la localidad de Santa Teresita, a quince minutos de Costa del Este.

El INNSiDE by Meliá Costa del Este se ubicará en la esquina de un complejo residencial y comercial de 45.000m2 (cuarenta y cinco mil metros cuadrados) desarrollado por el Grupo Almarena.

INNSiDE by Meliá comprende una colección de hoteles urbanos y de playa para mentes curiosas que te invita a convertirte en una nueva versión de ti mismo en cada lugar que visites. A experimentar la ciudad como un local, descubrir cómo se pronuncia tu nombre en cada idioma y capturar momentos únicos que van más allá de las típicas fotos de viaje.

Los selectos hoteles boutique de INNSiDE by Meliá desprenden carácter y personalidad con un diseño pensado y adaptado al estilo de vida de los work trippers.

En INNSiDE, los límites entre trabajo y ocio desaparecen. Sus servicios innovadores y espacios impresionantes dan pie a sorpresas únicas, manteniendo una gran relación calidad-precio. En un entorno de diseño europeo, sus espacios se abren a la comunicación, la creatividad y lo inesperado, fomentando las interacciones de negocios y facilitando las experiencias sociales con pequeños detalles que satisfarán a todo tipo de profesionales.

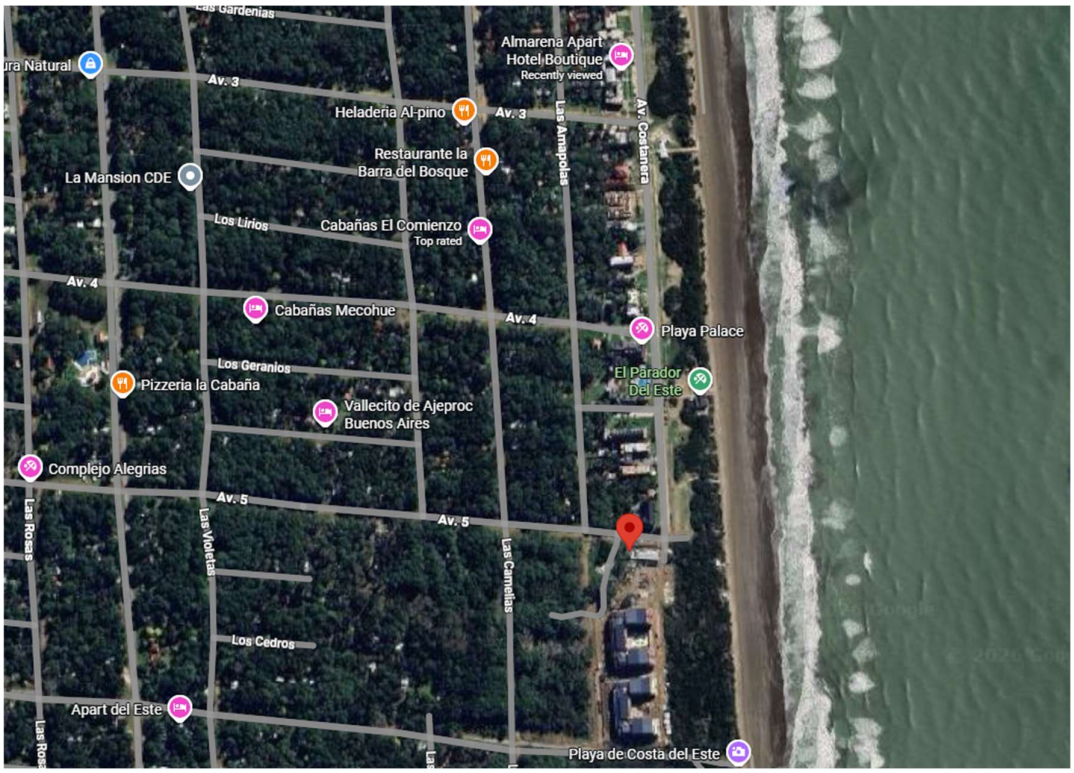
El INNSiDE by Meliá Costa del Este será el primer hotel de la cadena Meliá Hotels International en la Costa Argentina y el único hotel de categoría internacional en el Partido de la Costa.

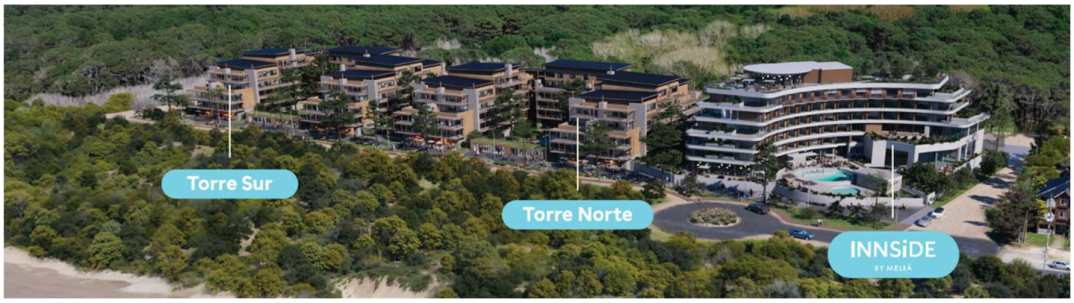
El INNSiDE by Meliá Costa del Este ofrecerá un servicio de 4 estrellas, contará con 102 (ciento dos) habitaciones y la posibilidad de agregar Branded Residences a su oferta hotelera. El hotel ofrecerá también un salón de eventos con capacidad para 360 (trescientas sesenta) personas para eventos corporativos y sociales, beach club propio, piscina, gimnasio, spa, bar y restaurante, espacios de cowork, espacios verdes y espacios dedicados al arte.

La fecha prevista para la finalización de obra y el inicio de la explotación comercial es diciembre de 2027.

Indicadores económicos del Proyecto:

M2 Construibles	12.300m2
Cantidad de Unidades	102 habitaciones y 60 Branded Residences
Fecha Inicio de Obra	Marzo 2026
Fecha Estimada Inicio Explotación Comercial	Diciembre 2027
Costo Total Estimado Proyecto	US$23 millones
Rango Estimado Ocupación	47%-59%
Rango Estimado Tarifa Promedio ("**ADR**")	US$197 - US$245
Rango Estimado Margen EBITDA	20%-21%







- **Fideicomiso de Administración Ciudad de Mendoza (el "Fideicomiso Ciudad de Mendoza")**: contrato de fideicomiso de administración privado celebrado entre Esquina 3 S.A. en su carácter de fiduciante inicial y Alma Condominios S.A. en carácter de fiduciario.

El Proyecto consiste en el desarrollo, construcción, equipamiento, puesta en funcionamiento, posterior explotación comercial y eventual venta de un establecimiento hotelero de categoría internacional destinado a la actividad turística, a realizarse en un terreno con frente a calle Necochea 389, esquina calle Mitre 1439, Primera Sección, Distrito Ciudad, Departamento Capital, de la Provincia de Mendoza.

La ciudad de Mendoza, capital de la Provincia de Mendoza, es la cuarta aglomeración urbana más poblada de la República Argentina. Centro neurálgico de la región de Cuyo, la ciudad de Mendoza está posicionada como un hub central de turismo y negocios a nivel regional. La ciudad de Mendoza recibió el año pasado a 489.000 (cuatrocientos ochenta y nueve mil) viajeros, de los cuales 65,5% (sesenta y cinco coma cinco por ciento) fueron nacionales y 34,5% (treinta y cinco coma cinco por ciento) internacionales.

Más allá de ser el punto de entrada para la Ruta del Vino, uno de los principales atractivos turísticos del país, la ciudad de Mendoza también fortaleció en los últimos años su posición como referente en el turismo MICE. Se espera un crecimiento exponencial de su flujo de visitantes debido al desarrollo de la actividad de minería, junto con la actividad de petróleo y gas con fuerte presencia en la provincia.

La ciudad de Mendoza está experimentando un fuerte crecimiento en su conectividad aérea, con un aumento en la frecuencia de vuelos domésticos e internacionales (especialmente de Brasil), así como una expansión de rutas internacionales (Panamá, España, etc.). El Aeropuerto Internacional El Plumerillo, uno de los de mejor conectividad del país, está ampliando su capacidad en un 40% (cuarenta por ciento), y durante el 2027 se inaugurará un tranvía entre el centro de la ciudad de Mendoza y el aeropuerto.

Con respecto al Meliá Mendoza, el hotel se emplazará en una ubicación estratégica. A tan solo veinticinco minutos del aeropuerto, el Meliá Mendoza se ubica a solo metros de las principales plazas de la ciudad (Plaza Independencia, Plaza San Martín, Plaza Chile), rodeado de hoteles y restaurantes

de categoría internacional. El viajero tanto nacional como internacional podrá disfrutar de la gran oferta de ocio y cultura que ofrece la ciudad de Mendoza al visitar el Meliá Mendoza.

El Meliá Mendoza operará bajo la marca Meliá Hotels & Resorts, y ofrecerá un servicio de 5 estrellas, con un claro foco en el viajero urbano, de negocios y apoyado en el crecimiento de MICE en la ciudad.

Meliá Hotels & Resorts es el buque insignia de Meliá Hotels International. Sus hoteles son reconocidos por un servicio excepcional y una cálida hospitalidad española. Ofrece a sus huéspedes una experiencia única que abraza su bienestar en todos sus aspectos.

El Meliá Mendoza contará con 146 (ciento cuarenta y seis) habitaciones. El hotel ofrecerá también salas de reuniones y salón de eventos para 320 (trescientas veinte) personas, piscina, gimnasio, bar, rooftop bar y restaurante.

La fecha prevista para la finalización de obra y el inicio de la explotación comercial es diciembre de 2028.

Indicadores económicos del Proyecto:

M2 Construibles	13.400m2
Cantidad de Unidades	146
Fecha Estimada Inicio de Obra	Diciembre 2026
Fecha Estimada Inicio Explotación Comercial	Diciembre 2028
Costo Total Estimado Proyecto	US$25 millones
Rango Estimado Ocupación	58%-68%
Rango Estimado Tarifa Promedio ("**ADR**")	US$166-US$188
Rango Estimado Margen EBITDA	30%-32%





- **Fideicomiso de Administración Valle de Uco (el "Fideicomiso Valle de Uco"):** contrato de fideicomiso de administración privado celebrado entre Esquina 3 S.A. en su carácter de fiduciante inicial y Alma Condominios S.A. en su carácter de fiduciario.

El Proyecto se enfoca en el desarrollo, construcción, equipamiento, puesta en funcionamiento, posterior explotación comercial y eventual venta de un establecimiento hotelero de lujo ubicado en el Distrito Cordón del Plata, del Departamento de Tupungato, de la Provincia de Mendoza, una región consolidada como un centro de enoturismo de relevancia internacional que atrae a más de 40.000 (cuarenta mil) visitantes anuales y genera más de 100.000 (cien mil) pernoctaciones al año. Aproximadamente el 50% (cincuenta por ciento) de esta demanda proviene del mercado internacional, lo que sustenta la necesidad de alojamientos de alta gama. El destino que tiene como protagonista a los viñedos y la cordillera de Los Andes, se posiciona como una oportunidad para desarrollar el turismo de reuniones e incentivos.

El Proyecto contempla la construcción de un establecimiento de 110 (ciento diez) habitaciones, con servicio de 5 estrellas, bajo la prestigiosa bandera The Meliá Collection. Asimismo se prevé la construcción de 10 (diez) residencias bajo el formato de Branded Residences Meliá Collection que estarán bajo la administración del complejo hotelero. El hotel ofrecerá también salas de reuniones y salón de eventos para 300 (trescientos) personas, sala de lectura, piscina, spa, gimnasio, bar, rooftop bar y restaurante.

Como parte de la experiencia alrededor de la vitivinicultura y el enoturismo, el Proyecto podría incluir actividades tales como una bodega boutique, y una sala de experiencias y degustación. En cualquier caso, la estrategia será posicionar la variedad de suelos y texturas del Valle de Uco, invitando a bodegas de la zona a potenciar su exposición y distribución.

Almarena Valle de Uco Member of Meliá Collection será una propuesta única para este destino: un hotel de marca internacional con amplia capacidad de alojamiento es una oferta que no existe actualmente en la zona, donde priman los hoteles boutique. Almarena Valle de Uco Member of Meliá Collection buscará ocupar este espacio de mercado, sin dejar de lado su foco en la excepcional naturaleza que lo rodea, ofreciendo una experiencia inigualable.

The Meliá Collection es una cuidada selección de hoteles con encanto y una sensación de hogar. The Meliá Collection despliega una nueva definición del lujo experiencial a través de una exclusiva variedad de hoteles de espíritu independiente, que cuentan con un legado cultural incomparable e

historias únicas que inspiran cada estancia.

El concepto del proyecto se define como un entorno de bajo impacto ambiental y orientado al terroir, donde la arquitectura y la operación aprovechan energías limpias y sistemas de construcción sostenible. El objetivo estratégico es capturar valor no solo a través de la renta operativa, sino también mediante la apreciación del activo y la potencial expansión del banco de tierras para futuros desarrollos en la zona.

La fecha prevista para la finalización de obra y el inicio de la explotación comercial es diciembre de 2029.

Indicadores económicos del Proyecto:

M2 Construibles	12.700m2
Cantidad de Unidades	110 habitaciones y 10 Branded Residences
Fecha Estimada Inicio de Obra	Diciembre 2027
Fecha Estimada Inicio Explotación Comercial	Diciembre 2029
Costo Total Estimado Proyecto	US$26,5 millones
Rango Estimado Ocupación	53%-63%
Rango Estimado Tarifa Promedio ("**ADR**")	US$350-US$441
Rango Estimado Margen EBITDA	35%-36%







- **Fideicomiso de Administración Parque de la Innovación (el "Fideicomiso Parque de la Innovación")**: contrato de fideicomiso de administración privado celebrado entre Esquina 3 S.A. en su carácter de fiduciante inicial y Alma Condominios S.A. en su carácter de fiduciario.

El Proyecto consiste en el desarrollo, construcción, equipamiento, puesta en funcionamiento, posterior explotación comercial y eventual venta de un establecimiento hotelero de categoría internacional con servicio de 4 estrellas bajo la marca INNSiDE by Meliá, destinado a la actividad turística, a realizarse en un terreno ubicado en el predio "Parque de la Innovación", delimitado por las avenidas Del Libertador, Udaondo, Lugones y la calle Campos Salles correspondiente a las parcelas F1 y F2, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La incorporación definitiva del inmueble al Fideicomiso Parque de la Innovación está sujeta a autorización por parte del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

El Proyecto se emplaza en el barrio de Nuñez de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Núñez es

un barrio en el extremo norte de la ciudad, cerca del río y el aeropuerto Jorge Newbery, donde el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires desarrolló el emprendimiento público-privado Parque de la Innovación, el cual cuenta con 65% (sesenta y cinco por ciento) de espacios públicos, de los cuáles 30% (treinta por ciento) están destinados a espacios verdes y parques.

La zona donde se emplaza el proyecto cuenta con los siguientes factores destacables:

- Estadio Monumental (River Plate) a 150-200 metros. Uno de los recintos con mayor demanda de eventos en Argentina, con amplia variedad de eventos deportivos y recitales, con River como socio de Live Nation/DF Entertainment/Dale Play Live para programación de espectáculos;
- Hub corporativo en desarrollo sobre Avenida Libertador - Centro Empresarial Núñez, Centro Empresarial Libertador, y nuevas oficinas AAA en construcción a 150m (ciento cincuenta metros) del predio;
- Universidades de primer nivel dentro o junto al predio (Di Tella, UTN, UBA, ITBA) - demanda corporativa, académica y de eventos (MICE); y
- Es un desarrollo nuevo sin oferta hotelera de categoría comparable instalada aún — el Proyecto no compite por una porción de la demanda existente en Núñez, sino que captura demanda nueva generada por el propio Parque de la Innovación, similar al rol que jugó Puerto Madero cuando se desarrolló.

La Ciudad de Buenos Aires es el principal centro urbano de la Argentina y el principal hub turístico y de negocios del país. En el último año, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires recibió aproximadamente 4.000.000 (cuatro millones) de viajeros.

La ciudad es el epicentro del turismo MICE en el país, concentrando los principales eventos de negocios, conferencias, exposiciones, etc. Esto genera una demanda de turismo corporativo creciente, que reduce la estacionalidad.

Para los visitantes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, las principales vías de acceso son los dos aeropuertos principales del país, Ezeiza y Aeroparque. La zona de Parque de la Innovación se encuentra a cuarenta minutos del Aeropuerto Internacional de Ezeiza y diez minutos de Aeroparque.

INNSiDE by Meliá comprende una colección de hoteles urbanos y de playa para mentes curiosas que te invita a convertirte en una nueva versión de ti mismo en cada lugar que visites. A experimentar la ciudad como un local, descubrir cómo se pronuncia tu nombre en cada idioma y capturar momentos únicos que van más allá de las típicas fotos de viaje.

Los selectos hoteles boutique de INNSiDE by Meliá desprenden carácter y personalidad con un diseño pensado y adaptado al estilo de vida de los work trippers.

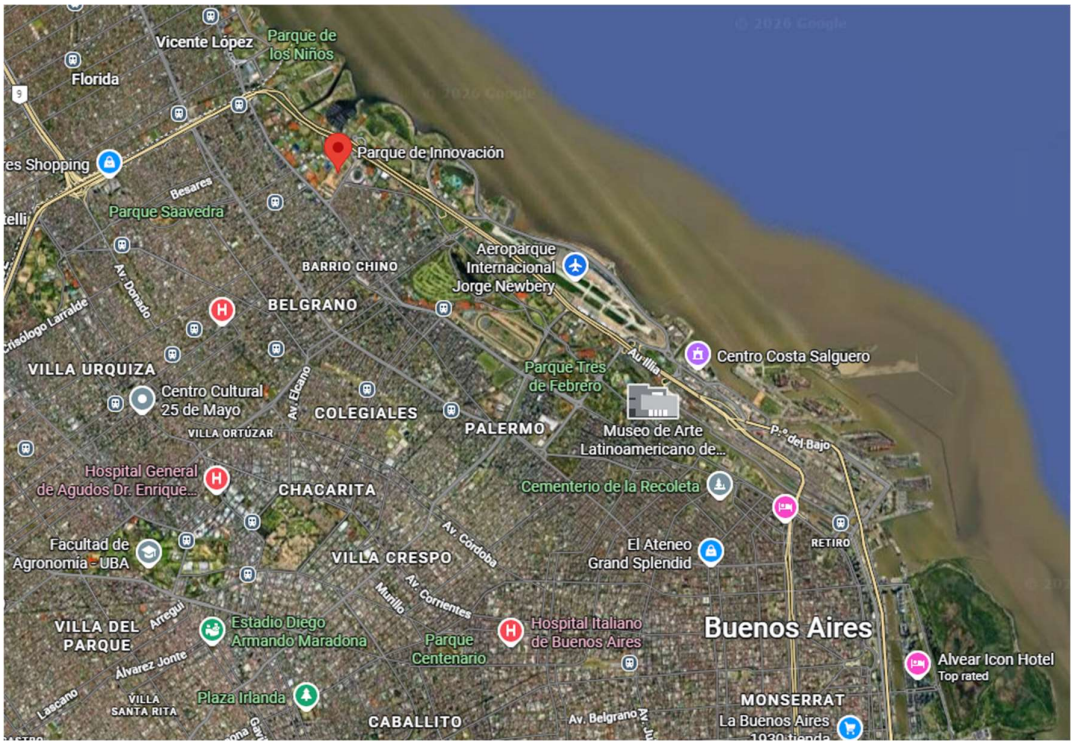
En INNSiDE, los límites entre trabajo y ocio desaparecen. Sus servicios innovadores y espacios impresionantes dan pie a sorpresas únicas, manteniendo una gran relación calidad-precio. En un entorno de diseño europeo, sus espacios se abren a la comunicación, la creatividad y lo inesperado, fomentando las interacciones de negocios y facilitando las experiencias sociales con pequeños detalles que satisfarán a todo tipo de profesionales.

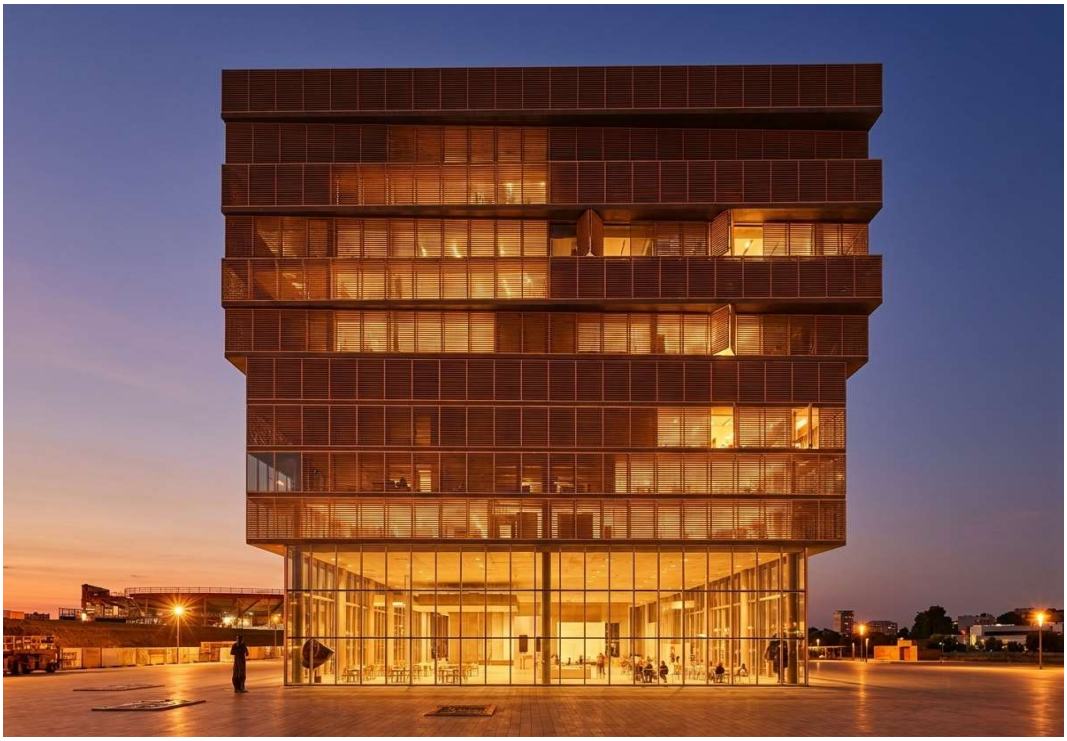
El INNSiDE by Meliá Parque de la Innovación contará con 175 (ciento setenta y cinco) habitaciones. El hotel ofrecerá también salas de reuniones y salón de eventos para más de 300 (trescientas) personas, piscina, gimnasio, bar o rooftop bar y restaurante.

La fecha prevista para la finalización de obra y el inicio de la explotación comercial es junio de 2030, en el marco de la Copa Mundial de fútbol de la FIFA.

Indicadores económicos del Proyecto:

M2 Construibles	11.000m2
Cantidad de Unidades	175 habitaciones
Fecha Estimada Inicio de Obra	Diciembre 2028
Fecha Estimada Inicio Explotación Comercial	Junio 2030
Costo Total Estimado Proyecto	US$33 millones
Rango Estimado Ocupación	64%-76%
Rango Estimado Tarifa Promedio ("**ADR**")	US$160-US$197
Rango Estimado Margen EBITDA	31%-32%





2. Criterios de Selección de Proyectos.

La selección de Proyectos será llevada adelante por el Comité de Administración a propuesta del Administrador Inmobiliario, de conformidad con los lineamientos establecidos en el presente Prospecto y en el Contrato.

El procedimiento de selección deberá verificar los siguientes criterios:

2.1. Revisión Legal *y* Estructural
Respecto de cada Proyecto elegible se efectuará una revisión legal destinada a verificar, entre otros aspectos:

h) la existencia, validez y oponibilidad del contrato constitutivo del fideicomiso privado o del vehículo respectivo;
i) la identidad, capacidad, antecedentes y facultades de sus partes y participantes relevantes;
j) el objeto exclusivo o principal del vehículo y su compatibilidad con el objeto del presente Fideicomiso;
k) los derechos económicos y políticos asociados a la participación a adquirir;
l) de corresponder, la titularidad y situación jurídica de los inmuebles, derechos reales, boletos, permisos, concesiones o contratos que integren el activo de cada Proyecto;
m) la aptitud del vehículo para recibir la inversión del Fideicomiso y para aplicar los fondos exclusivamente al Proyecto elegible; y
n) la inexistencia, o en su caso el adecuado tratamiento, de gravámenes, restricciones, litigios, contingencias, incumplimientos o conflictos que puedan afectar en forma sustancial la inversión.

En caso de detectarse observaciones, contingencias o aspectos pendientes de regularización, se evaluará su materialidad y la posibilidad de subsanación previa a la inversión o como condición para su desembolso.

2.2. Evaluación Técnica y Comercial
Se analizarán las características generales de cada Proyecto, considerando, según corresponda:

j) tipología del desarrollo o activo;
k) ubicación y características de la zona de emplazamiento;
l) estadio de avance del Proyecto;
m) características de los activos subyacentes del Proyecto;
n) aptitud del inmueble y/o del diseño previsto para el destino proyectado;
o) consistencia del presupuesto de obra, equipamiento, operación y puesta en marcha;
p) cronograma estimado de ejecución, habilitación, operación y maduración comercial;
q) existencia y razonabilidad de contratos relevantes, tales como contratos de construcción, gerenciamiento, operación hotelera, administración, comercialización, proveedores, personal o similares; y
r) proyecciones de ocupación, tarifas, ingresos, costos, plazos de estabilización y retorno esperable.

Cuando corresponda, se evaluará también la participación de operadores hoteleros, administradores, desarrolladores, constructores y demás intervinientes, atendiendo a su trayectoria, capacidad operativa y antecedentes en proyectos comparables.

2.3. Validación Económica

Previo a resolver la realización de una inversión, se analizará la razonabilidad económica de la operación, considerando, entre otros factores:

h) el precio propuesto para la inversión, incluyendo: (i) la adquisición de inmuebles o vehículos de inversión; y/o (ii) el desarrollo, construcción, equipamiento y puesta en funcionamiento, y los gastos de capital asociados;
i) la tasación de los activos;
j) la estructura de capital del vehículo subyacente;
k) los mecanismos de distribución, repago, amortización, rescate, salida o liquidación;
l) la existencia de garantías, coberturas, reservas, condiciones precedentes o hitos de desembolso;
m) la consistencia del flujo de fondos proyectado con los supuestos del presente PDGI; y
n) indicadores de evaluación financiera tales como TIR, VAN, plazo de repago de la inversión, entre otros.

Podrán considerarse informes de valuación, presupuestos, estudios de mercado, modelos financieros y cualquier otra documentación que resulte habitual para este tipo de operaciones.

En caso de existencia de conflicto de interés, siempre se deberá contar con al menos una tasación independiente, verificando y haciendo constar que la inversión se realiza en condiciones razonablemente adecuadas a las condiciones normales y habituales del mercado.

2.4. Evaluación Regulatoria y Ambiental

Con relación a cada Proyecto, se evaluará el estado de las licencias, permisos, autorizaciones, habilitaciones, factibilidades, aprobaciones administrativas y demás requisitos regulatorios relevantes para su desarrollo, construcción, equipamiento, explotación y/o comercialización.

Asimismo, se considerará el cumplimiento de la normativa ambiental aplicable, la existencia de estudios, certificados, declaraciones o informes pertinentes y, en su caso, los riesgos ambientales que pudieran afectar de manera significativa la viabilidad de cada Proyecto o la razonabilidad de la inversión.

3. Criterios de Aprobación Final

La decisión de invertir en un Proyecto quedará sujeta a que se verifique en forma satisfactoria el cumplimiento de los criterios mínimos de elegibilidad, la razonabilidad integral de la inversión y su compatibilidad con el objeto del Fideicomiso, el PDGI y la normativa aplicable.

Criterios mínimos de elegibilidad:

- Locación: Proyectos emplazados en zonas turísticas estratégicas en Argentina

- Tipología:
    - Proyectos de entre 50 y 300 habitaciones
    - Proyectos con marca de reconocimiento nacional o internacional
    - Proyectos con servicio de 4 o 5 estrellas
- Grado de avance: Proyectos a desarrollar, en desarrollo, así como adquisición de Proyectos operativos
- Proporcionalidad de la inversión: la inversión del Fideicomiso en cada Proyecto no podrá superar el 30% (treinta por ciento) del Monto Máximo de Emisión
- Control operativo: Proyectos donde la inversión realizada por el Fideicomiso le otorgue la mayoría con respecto a los derechos políticos del vehículo mediante el cual se instrumente el Proyecto.

La aprobación o rechazo definitivo de los Proyectos propuestos por el Administrador Inmobiliario estará sujeta a la discrecionalidad del Comité de Administración, el cual en ningún caso se verá condicionado por la recomendación positiva o negativa del Administrador Inmobiliario.

4. Comité de Administración

4.1 El Fideicomiso contará con un Comité de Administración (el "**Comité de Administración**"), el cual estará integrado por 5 (cinco) miembros titulares y la misma cantidad de miembros suplentes.

La función principal del Comité de Administración será aprobar o rechazar las propuestas de inversión, desinversión y administración de las inversiones en Proyectos realizadas por el Administrador Inmobiliario, con los alcances establecidos en el presente Prospecto y en el Contrato de Fideicomiso.

Los miembros inicialmente designados son:

(i) Nestor Osvaldo De Cesare, DNI 17.675.152 como miembro titular y Hernán Giménez, DNI 36.721.735 como miembro suplente;
(ii) Eduardo Estrada DNI 21.731.645 como miembro titular y Sergio Montagna, DNI 20.145.323 como miembro suplente;
(iii) Agustín Matías Sáenz, DNI 36.728.095 como miembro titular y María Isabel Basile Mastai, DNI 22.081.255 como miembro suplente;
(iv) Carlos Spina, DNI 25.906.556 como miembro titular y Ignacio Viñas, DNI 29.040.225 como miembro suplente; y
(v) Tomás Sánchez Azaro, DNI 38.995.577 como miembro titular y Pablo Andrés Bazzetti, DNI 22.964.920 como miembro suplente.

La remoción y/o designación de nuevos miembros del Comité de Administración será aprobada por el voto de la mayoría de los miembros que lo integran y será informada mediante publicación en el acceso "Hechos Relevantes" de la AIF y en los sistemas de información de los Mercados donde se negocien los Certificados de Participación

Cada miembro suplente reemplazará a su correspondiente miembro titular en caso de ausencia, impedimento, incapacidad, renuncia, remoción o vacancia del respectivo miembro titular.

Presidente. El Comité de Administración designará de entre sus miembros un presidente, quien tendrá a su cargo la coordinación de sus actividades y presidirá las reuniones. En caso de ausencia del presidente, su suplente ejercerá dicha función en su lugar.

Reuniones. El Comité de Administración se reunirá cada 3 (tres) meses, ya sea en forma presencial o mediante cualquier medio que permita la comunicación simultánea entre sus miembros, a efectos de darle seguimiento a las inversiones realizadas, analizar posibilidades de inversión o desinversión.

Más allá de las reuniones periódicas mencionadas previamente, reuniones adicionales podrán ser

convocadas por cualquiera de sus miembros, el Fiduciario o el Administrador Inmobiliario mediante comunicación fehaciente con no menos de 2 (dos) Días Hábiles de anticipación, salvo situaciones de urgencia en las que podrá prescindirse de dicho plazo.

Quórum. El quórum para sesionar será de 3 (tres) miembros.

Mayorías. Salvo disposición expresa en contrario contenida en el presente Contrato de Fideicomiso, las decisiones del Comité de Administración serán adoptadas por el voto favorable de la mayoría de sus miembros.

Para más información ver artículo III.3 "Actividades del Comité de Administración" del Contrato de Fideicomiso.

4.2. Actuación del Administrador Inmobiliario en el Comité de Administración. El Administrador Inmobiliario actuará ante el Comité de Administración a través de su representante legal o quien éste designe al efecto.

5. Procedimiento de selección, presentación y aprobación para la incorporación de Proyectos

La incorporación de Proyectos durante el Período de Inversión se realizará conforme al siguiente procedimiento:

5.1. Identificación del Proyecto
El Administrador Inmobiliario identificará las oportunidades de inversión que considere compatibles con el objeto del Fideicomiso y el PDGI, verificando preliminarmente su elegibilidad conforme a los criterios establecidos en el presente Prospecto.

5.2. Preparación del Memorando de Inversión
Respecto de cada Proyecto propuesto, el Administrador Inmobiliario elaborará un Memorando de Inversión que contendrá, como mínimo:

a) descripción del Proyecto y de su ubicación;
b) identificación del vehículo de inversión y de sus principales participantes;
c) estructura jurídica propuesta;
d) monto total de inversión requerido y desembolsos previstos;
e) porcentaje de participación a adquirir;
f) cronograma estimado de ejecución;
g) presupuesto del Proyecto;
h) modelo financiero, rentabilidad esperada y principales supuestos, incluyendo modalidad de financiación, de corresponder;
i) análisis de sensibilidad;
j) principales riesgos identificados y medidas de mitigación;
k) resultado de la revisión legal, técnica, financiera, impositiva y ambiental realizada; y
l) cualquier otra información que razonablemente resulte relevante para la toma de decisión.

5.3. Due Diligence
Con carácter previo a la aprobación, el Administrador Inmobiliario realizará o hará realizar las revisiones legales, técnicas, urbanísticas, ambientales, comerciales, financieras e impositivas que resulten apropiadas según la naturaleza del Proyecto. Estos gastos serán considerados Gastos Deducibles.

El Comité podrá requerir información adicional, informes de terceros independientes o valuaciones externas cuando lo considere conveniente.

5.4. Presentación al Comité de Administración
Una vez concluido el análisis, el Administrador Inmobiliario presentará formalmente la propuesta al

Comité de Administración, acompañando el Memorando de Inversión y toda la documentación de respaldo.

Los miembros del Comité de Administración podrán formular observaciones, solicitar aclaraciones o requerir modificaciones antes de emitir su decisión.

5.5. Aprobación o rechazo
La decisión de inversión en el Proyecto requerirá la resolución del Comité de Administración conforme a las mayorías previstas en el presente Prospecto.

El Comité de Administración podrá:

a) aprobar la inversión;
b) aprobarla sujeta al cumplimiento de condiciones precedentes;
c) diferir su tratamiento solicitando información adicional; o
d) rechazar la propuesta.

Cuando la aprobación quede condicionada, el Fiduciario sólo podrá celebrar acuerdos, contratos y efectuar desembolsos una vez acreditado el cumplimiento de las condiciones impuestas por el Comité de Administración.

5.6. Formalización
Aprobada la inversión, el Fiduciario suscribirá la documentación correspondiente e instrumentará los desembolsos conforme al cronograma aprobado y a las condiciones establecidas por el Comité de Administración.

Los desembolsos podrán realizarse en una o más etapas, vinculadas al cumplimiento de hitos objetivos del Proyecto.

5.7. Información pública
Una vez aprobada la incorporación del Proyecto, y previamente o simultáneamente al primer desembolso, el Fiduciario publicará, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles de aprobado dicha incorporación, en la AIF y en los restantes medios informativos aplicables, la información complementaria correspondiente incluyendo como mínimo:

- Identificación del Proyecto;
- Descripción del Proyecto;
- Monto comprometido por el Fideicomiso;
- Modalidad de inversión;
- Principales condiciones económicas;
- Riesgos relevantes;
- Impacto estimado sobre el patrimonio y el flujo de fondos del Fideicomiso; y
- Cualquier otra información relevante para los inversores.

6. Estrategia de administración y seguimiento de las inversiones

El Comité de Administración, con la asistencia del Administrador Inmobiliario, realizará el seguimiento periódico de las inversiones en los Proyectos, considerando, entre otros aspectos:

- ➔ el avance de obra y/o de implementación del Proyecto;
- ➔ la aplicación efectiva de los fondos al destino comprometido;
- ➔ el cumplimiento del cronograma de inversión, previsto en el PDGI y los desvíos verificados respecto del mismo, con indicación de sus causas y de las medidas adoptadas o previstas para su corrección;
- ➔ la evolución del presupuesto, ingresos y costos, comparada con las proyecciones del flujo de

fondos teórico del PDGI ;

- ➔ la marcha comercial y operativa del Proyecto;
- ➔ el cumplimiento de obligaciones por parte de fiduciarios, desarrolladores, operadores, administradores y demás partes involucradas en los Proyectos; y
- ➔ la proyección actualizada para el trimestre siguiente.

Con periodicidad trimestral, el Administrador Inmobiliario presentará un informe al Comité de Administración y al Fiduciario con el detalle de la información detallada precedentemente así como cualquier información o cambio relevante respecto de los Proyectos.

7. Desinversión o rotación de inversiones durante el Período de Inversión

Durante el Período de Inversión, el Comité de Administración podrá disponer, por recomendación del Administrador Inmobiliario, la desinversión total o parcial en los Proyectos cuando ello resulte conveniente para la mejor ejecución del objeto del Fideicomiso.

La liquidez generada por una desinversión total o parcial durante el Período de Inversión podrá aplicarse, conforme lo definido por el Comité de Administración al momento de su aprobación: i) a la incorporación de nuevos Proyectos elegibles; ii) a reinversiones en Proyectos existentes; iii) a mantener temporalmente la liquidez en Inversiones Transitorias Permitidas; y/o iv) al Pago de Servicios de Capital y/o de Utilidades a los Beneficiarios, según corresponda.

8. Procedimiento de presentación y aprobación para la desinversión total o parcial en los Proyectos durante el Período de Inversión

8.1. Identificación de oportunidad y análisis técnico-comercial.
El Administrador Inmobiliario identificará las oportunidades de desinversión total o parcial de un Proyecto considerando los siguientes factores:

- Maduración comercial y estabilización: cumplimiento de los plazos de estabilización hotelera/inmobiliaria y maximización de la tasa interna de retorno;
- Materialización anticipada de valor: ofertas firmes de compra de terceros a valores convenientes sobre la tasación contable o de mercado; y
- Mitigación de riesgo o reestructuración: ineficiencias operativas crónicas, deterioro relevante del entorno macroeconómico/regulatorio o decisión de rotación de cartera.

8.2. Elaboración del Memorando de Desinversión.
Respecto de cada Proyecto objeto de desinversión, el Administrador Inmobiliario elaborará un Memorando de Desinversión que contendrá como mínimo:

- Identificación del Proyecto;
- Valuación y tasación: informe de valuación independiente o tasación de mercado para comprobar la razonabilidad del precio ofertado, en caso de corresponder;
- Estructura y condiciones de pago: precio bruto, moneda de pago, plazos, garantías exigidas y condiciones precedentes;
- Impacto financiero proyectado: comparativa del valor de venta respecto del valor de inversión original del Fideicomiso;
- Análisis impositivo y legal: determinación de impuestos locales/nacionales aplicables (IVA, Sellos, Ingresos Brutos, Ganancias, entre otros) con dictamen del Asesor Impositivo; y
- Estimación de honorarios por éxito: cálculo de la remuneración variable del Administrador Inmobiliario conforme a las escalas previstas en el Contrato.

8.3. Presentación y aprobación del Comité de Administración.
El Administrador Inmobiliario presentará formalmente la propuesta de desinversión al Comité de Administración, acompañando el Memorando de Desinversión y toda la documentación de respaldo.

Los miembros del Comité de Administración podrán formular observaciones, solicitar aclaraciones

o requerir modificaciones antes de emitir su decisión.

8.4. Aprobación o rechazo.
La decisión de desinversión en el Proyecto requerirá la resolución del Comité de Administración conforme a las mayorías previstas en el Contrato de Fideicomiso.

El Comité de Administración podrá:

a) aprobar la desinversión;
b) aprobar la propuesta sujeta al cumplimiento de condiciones precedentes;
c) diferir su tratamiento solicitando información adicional; o
d) rechazar la propuesta.

Cuando la aprobación quede condicionada, el Fiduciario sólo podrá ejecutarla acreditado el cumplimiento de las condiciones impuestas por el Comité de Administración.

8.5. Formalización
Aprobada la desinversión, el Fiduciario suscribirá la documentación correspondiente conforme al cronograma aprobado y a las condiciones establecidas por el Comité de Administración.

8.6. Información pública
Una vez aprobada la desinversión total o parcial en un Proyecto, el Fiduciario publicará, dentro de los 5 (cinco) días de aprobado dicha desinversión, en la AIF y en los restantes medios informativos aplicables, la información complementaria correspondiente incluyendo como mínimo:

- Identificación del Proyecto;
- Condiciones de enajenación;
- Destino de los fondos provenientes de la enajenación:
- Impacto estimado sobre el patrimonio y el flujo de fondos del Fideicomiso; y
- Cualquier otra información relevante para los inversores.

EMISOR Y FIDUCIARIO
Allaria Fiduciaria S.A.
25 de Mayo 359 piso 11, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

ADMINISTRADOR INMOBILIARIO
Esquina 3 S.A.
Avenida Antártida Argentina 1455, Plaza Norte, piso 10, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

ORGANIZADOR Y AGENTE COLOCADOR
Allaria S.A.
25 de Mayo 359, Piso 12, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

AGENTE COLOCADOR
Cocos Capital S.A.
Av. del Libertador 602, Piso 3º, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

ASESORES LEGALES DE LA TRANSACCIÓN
TCA Tanoira Cassagne
Juana Manso 205, Piso 7
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
República Argentina