PELLEGRINI I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO



Sociedad Gerente



Sociedad Depositaria,
Organizador de la Emisión,
Organizador de la Colocación
y Agente Colocador Principal



















Auditores / Asesor Fiscal

Calificadora de Riesgo

Asesor Legal

AGENDA

- Principales características del FCICI Pellegrini I.
- Participantes.
- Ley 27.440 Financiamiento Productivo Beneficios Impositivos.
- Ley 27.613 Incentivo a la Construcción Federal Argentina y Acceso a la Vivienda Beneficios Impositivos.
- Calificación de Crédito.
- Calificación Bono Social, Verde, Sustentable.
- Impacto Sectorial.
- Financiamiento directo e indirecto al Sector Pyme.
- Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Pellegrini I.





















PRINCIPALES CARACTERISTICAS FCICI PELLEGRINI I

LA CNV AUTORIZÓ EL PRIMER FCI PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDAS



Primer Fondo Común de Inversión (FCI) cerrado en pesos, en el marco del artículo 206 de la Ley 27.440 de Financiamiento Productivo y de la RG 882/21 de CNV, mediante el cual se financiará el desarrollo de viviendas para los sectores de ingresos medios y bajos de la población



Se trata de un fondo cerrado impulsado por **Pellegrini S.A.** (como Sociedad Gerente) y Banco de Valores (como Sociedad Depositaria) que prevé la emisión de cuotapartes por un valor de oferta pública de \$2.000.000.000 en el primer tramo de emisión y de hasta \$10.000.000.000 como monto máximo nominal y un plazo de 10 años.



Viviendas de hasta 220.000 UVAs o UVIs de precio final, con inicio de construcción para ser reactivadas y puestas a la venta en condiciones adecuadas de precio. Inicialmente, se prevé completar complejos habitacionales en centros urbanos con alcance nacional.



Destinado a **inversores institucionales** como **compañías de seguros y bancos.** Sobre todo, estos últimos, a partir de la autorización del Banco Central de la República Argentina (BCRA) para afectar hasta el 1% de la Responsabilidad Patrimonial Computable de las entidades a este tipo de vehículos de financiamiento colectivo.



Considerado como un instrumento financiero con impacto social certificado por FIX SCR, sobre la base de una auditoría anual del uso de sus fondos y que será presentado para su listado en el Panel de Valores Negociables SVS de ByMA



Los FCI inmobiliarios creados en el marco del artículo 206 de la Ley de Financiamiento Productivo suponen importantes beneficios en el Impuesto a las Ganancias para los inversores que participen y cumplan con las condiciones de permanencia en los mismos.





















GRUPO NACIÓN - PELLEGRINI S.A.G.F.C.I.

A lo largo de estos últimos años, Pellegrini SAGFCI se posicionó como líder en patrimonio administrado de la Industria de Fondos Comunes de Inversión, dentro de su estrategia de inversión asiste a proyectos que promueven el desarrollo económico, fortalecen el empleo, estimulan el consumo y contribuyen al crecimiento del país.



La empresa Pellegrini S.A. Gerente de Fondos Comunes de Inversión, fue creada en 1994 e iniciósus actividadesen 1996, siendo sus accionistas BNA 99,103% y Nación Seguros S.A. 0,897%.

Los Fondos Comunes de Inversión que PellegriniS.A.administra, presentan a los inversores la posibilidad de participar en una cartera integrada por diversos activos bajo la administración de profesionales de amplia experiencia, quienes se encargan de buscar las mejores alternativas de inversión según el objetivo de cada fondo.

Pellegrini SA administra un menú de quince (15) fondos que abarcan diferentes alternativas de inversión que varían en su relación Riesgo/Rentabilidad. Adicionalmente otros tres (3) fondos, entre elloæl FCIC Inmobiliario, se encuentran en proceso de aprobación en manos de la Comisión Nacional de/alores.















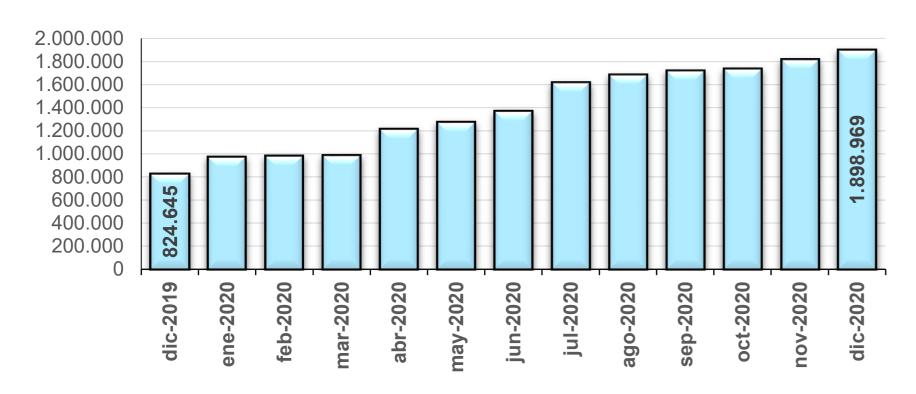




GRUPO NACIÓN - PELLEGRINI S.A. G.F.C.I.

Evolucion de la Industria FCI

(en millones de pesos)



- El patrimonio de la Industria presentó con respecto a diciembre de 2019, un incremento patrimonial del +130,3% (\$1.074.324MM).
- Los fujos netos alcanzan los \$749.816MM, lo que se tradujo en una variación del patrimonio del +90,9% con respecto a diciembre de 2019.

• En el 2020, El patrimonio bajo administración de los FCI presentó un incremento por rendimiento del +39,4%. (\$324MM).

Fuente: CACFI (Cámara Argentina de Fondos Comunes de Inversión)















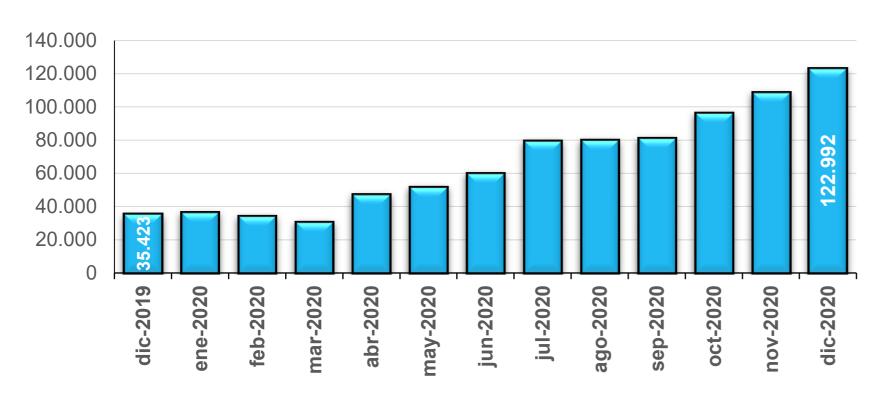




GRUPO NACIÓN - PELLEGRINI S.A. G.F.C.I.

Evolucion del Patrimonio PELLEGRINI SA

(en millones de pesos)



- El patrimonio administrado por la Sociedad a fines del 2020 fue de \$ 120.891MM y USD 14,98MM, ocupando el tercer puesto en el ranking con el 6,3% del total de la industria.
- protagonizó Pellegrini considerable un administrado, aumento del patrimonio un crecimiento constatando así 244,82%, lo que evidencia un aumento de 3,45 veces el patrimonio administrado respecto de 2019.

Fuente: CACFI (Cámara Argentina de Fondos Comunes de Inversión)





















GRUPO NACIÓN - PELLEGRINI S.A. G.F.C.I. _

Fondo	Dic-19	Mar-20	Jun-20	Sep-20	Dic-20
Acciones	А	А	А	А	Α
Agro	A-	A-	A-	Α-	BBB+
Ahorro	Α	BBB+	BBB+	BBB+	Α
Crecimiento	BBB	BBB	BBB	AA	AA
Desarrollo	BBB+	BBB+	BBB+	BBB+	BBB+
Dolares (USD)	BBB	BBB	BBB	BBB	BBB+
Fija Plus	AA-	BBB+	BBB+	A+	A +
Fija Publica	AA-	BBB+	BBB+	A+	A +
Integral	A-	A-	A-	A-	A-
Publica Federal	BBB	BBB	BBB	BBB	Α
Pyme	A-	A-	A-	BBB+	BBB+
Renta Fija	A-	A-	A-	AA	AA
Renta Pesos	AA+	AA+	AA+	AA+	AA+

- Las calificaciones son otorgadas por la calificadora FixScr (Fitch Ratings).
- Pellegrini SAGFCI posee una extensa historia y experiencia en el mercado.
- La Administradora posee un adecuado proceso de selección de activos y monitoreo asícomo un buen control del cumplimiento de los límites regulatorios y lineamientos internos.
- El Agente de Custodia es Banco de la Nación Argentina.

Fuente: CACFI (Cámara Argentina de Fondos Comunes de Inversión)





















BANCO DE VALORES S.A.

Es el único Banco en Argentina que tiene como objetivo fundacional contribuir al desarrollo del Mercado de Capitales.



Grupo Financiero Valores S.A

Controla: 99,99%

Cámara Argentina de Agentes de Negociación

Controla: 0,01%

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

El Mercado de Valores de Buenos Aires, su fundador, diseñó su perfil característico y distintivo en el sistema bancario que actualmente representa, constituyéndolo en la Entidad Financiera más identificada con el mercado de capitales en la Argentina. Tal condición mantiene plena vigencia ante la reciente creación de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (BYMA), mercado continuador del MERVAL, como fruto de la escisión de éste en dos empresas, la citada BYMA en asociación con la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y el Grupo Financiero Valores S.A., quien pasa a ser el accionista mayoritario, poseedor del 99,99% de las acciones de Banco de Valores.















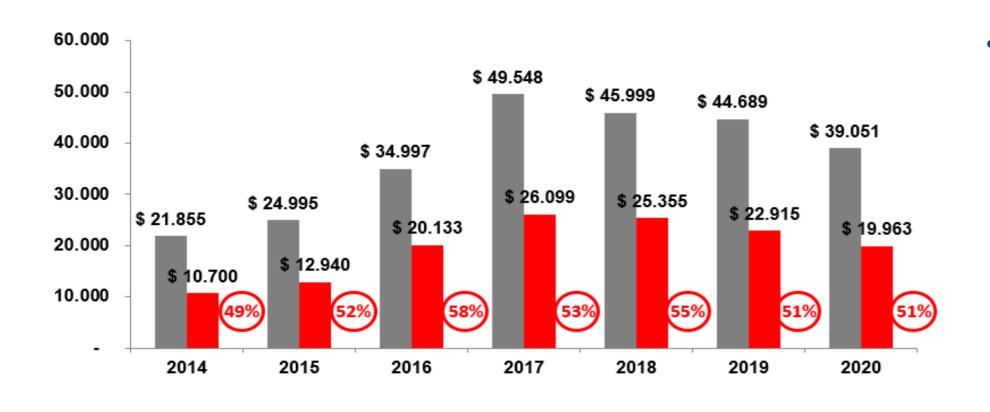






BANCO DE VALORES S.A.

Es una entidad líder en la industria de los vehículos de inversión creados por ley, ya sea Fideicomisos Financieros y Fondos Comunes de Inversión, convirtiéndose en un activo estructurador y siendo el fiduciario y custodio independiente más importante del mercado argentino.



- la Argentina. Brindamos un servicio integral a las empresas estructurando operaciones que representan un adecuado equilibrio en la relación riesgo-rendimiento para los inversores, emitiendo más de 1.396 operaciones por un monto que supera los \$185.000 millones ofreciendo una estructura de financiamiento única, a través del Mercado de Capitales a distintos sectores de la economía (consumo, agro, industrias, etc.).
- Banco de Valores es el principal agente de custodia de productos de inversión colectiva de Fondos Comunes de Inversión, con 239 fondos y 468.760 millones al 31 de diciembre de 2020.







Mercado







Banco de Valores









BANCO DE VALORES S.A.

- En relación con los Fondos Comunes de Inversión Cerrados y luego de la experiencia acumulada con los fondos Boca Juniors, Estancias de Pilar FCCI Inmobiliaria, Agrarius I y II FCCI Agrícola, y Latin American Fund, durante el año 2017 Banco de Valores ha ratificado su liderazgo como Organizador y Agente de Custodia de Fondos Cerrados con el lanzamiento de cinco Fondos Comunes de Inversión Cerrados Ley 27.260, por un total de U\$S 263 millones.
- Posteriormente, afirmó su participación en este segmento mediante la emisión de nuevos Fondos Comunes de Inversión Cerrados por un total de \$5.850.500.000 y U\$S 33.605.000:

- FCICI Allaria Residencial CasasArg I;
- FCIC SBS Infraestructura y Desarrollo Productivo;
- FCIC Consultatio Inmobiliario;
- FCICI Allaria Argencons Distrito Quartier Puerto Retiro,
- FCIC First Renta Agro
- FCIC Megainver Estrategia Agro I
- FCIC IAllaria Residencial I \$ 4.000.000.000;
- FCIC GNNW SBS FCIC GANADERO W86 \$360.000.000;
- SBS RENTA FIJA I FCIC \$ 1.490.500.000;
- SBS Creaurban Desarrollo FCICI u\$s 23.000.00





















OTROS PARTICIPANTES



Estudio de referencia en el sector legal argentino y fundamentalmente de la industria de Fondos Comunes de Inversión. Los socios de P&L cuentan con más de 20 años de experiencia asesorando a empresas locales e internacionales.



FIX SCR es una agencia de calificaciones líder en la región, comprometida a elaborar opiniones de crédito precisas, oportunas y prospectivas a los mercados de crédito. La misma es la afiliada local en Argentina, Uruguay y Paraguay del Grupo Fitch con más de 100 años de trayectoria en la industria y oficinas en más de 50 países.



Red global de firmas de servicios profesionales que ofrece servicios de auditoría, de asesoramiento legal y fiscal, y de asesoramiento financiero y de negocio en 156 países. Es una de las cuatro firmas más importantes del mundo de servicios profesionales, las Big 4, junto a PWC, Deloitte y Ernst & Young.



Auditores técnicos de probada experiencia que acompañan a las principales entidades financieras, desarrollistas y/o constructoras, en el análisis de razonabilidad técnica y económica de sus proyectos de inversión, como también en otros servicios de inspectoría y gestoría.

Asesoran a las principales empresas de nuestro país a lo largo y a lo ancho del territorio Argentino con un staff interdisciplinario de profesionales que va desde Ingenieros Civiles, Agrónomos, en Seguridad e Higiene, hasta Martilleros, Abogados y Arquitectos.























LEY 27.440 FINANCIAMIENTO PRODUCTIVO

ARTICULO 206 / RG 882 CNV. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS



Fomentar el desarrollo de la construcción de viviendas para poblaciones de ingresos medios y bajos.



En el caso particular de Fondos Comunes de Inversión Cerrados cuyo objeto de inversión desarrollos inmobiliarios sean viviendas sociales y sectores de ingresos medios y bajos; y/o (b) créditos hipotecarios; y/ o (c) valores hipotecarios, estará sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones:

- i) Oferta Publica, con plazo no menor a 5 años y al menos 20 Inversores.
- ii) Ningún inversor o cuotapartista tenga una participación mayor al (25%) del total de la emisión.



Fondo dedicado a Inversores Calificados

Institucionales

- i) FCIAbiertos los mismopueden invertir hasta un 5% de su PN.
- ii)Compañías de seguros, este FCICI aplicaen el inciso M de la SSN.
- iii) Bancos, puede invertir hasta el 1% de su RPC y hasta el 15% del PN del fondo.
- iv) Las empresas del sector las cuales se verán beneficiadas en forma indirecta por la reactivación del consumo de sus producidos.

Personas Humanas

Este fondo aplica como sujeto de inversión para el blanque o destinadoal sector de la construcción.























TRATAMIENTO FISCAL

- El FCICI será un Fondo "Transparente" en función a lo establecido por el Articulo 206 de la Ley de Mercado de Capitales por lo tanto no será sujeto de Impuesto a las ganancias.
- Los inversores, deberán tributar el Impuesto a las Ganancias en oportunidad de ser distribuidos los resultados del FCI.
- Según lo establecido por la Ley 23.966 Ley del Impuesto sobre los Bienes Personales, el FCI no es sujeto alcanzado por el impuesto. Por lo tanto, serán los tenedores de las cuotapartes que estos emitan, los responsables de ingresar el tributo que corresponda.



Existe un beneficio especial para los FCIC destinados a desarrollos inmobiliarios de clase media (Vivienda con valores inferiores a 220.000 UVA), el cual establece que, si el fondo se liquida posterior al año 10, la ganancia acumulada no distribuida a esa fecha, tributa 0%



















LEY 27.613 INCENTIVO A LA CONTRUCCION FEDERAL ARGENTINA Y ACCESO A LA VIVIENDA

DECRETO 244/2021. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

- Implementa un régimen de incentivo a la Construcción Federal Argentina y Acceso a la Vivienda, destinado a promover el desarrollo o inversiónen proyectos inmobiliarios realizados en el territorio de la República Argentina.
- Se entenderá por proyectos inmobiliarios a aquellas obras privadas nuevas que se iniciena partirde la entrada en vigenciade la presente ley (construcciones, ampliaciones, instalacioneæntre otras. Quedan comprendidas dentro de la definición de obras privadas nuevas aquellas que a la fecha de entrada en vigencia de la ley posean un grado de avance inferior al cincuenta por ciento (50%) de la finalización de la obra.

- El procentaje de grado de avance mencionado deberá acreditarse teniendo en cuenta la información presentada ante las autoridades edilicias competentes y/o mediante un dictamen de un profesional matriculado competente en la materia.
- AFIP Será la encargada de instrumentar un registro a los efectos de que el desarrollador, constructor o vehículo de inversión que realice los proyectos inmobiliarios comunique el tipo de obra, la aprobación del permiso de obra, su grado de avance y cualquier otro dato con relación a todo ello, que ese organismo estime pertinente.





















Beneficios tributarios para los inversores en proyectos inmobiliarios, en materia del Impuesto sobre los Bienes Personales y del Impuesto a la Ganancias o del Impuesto a la Transferencia de Inmuebles de Personas Físicas y Sucesiones Indivisas, según corresponda.

TRATAMIENTO FISCAL

- Eximición del impuesto sobre Bienes Personales al valor de las inversiones realizadas en la Republica Argentina hasta el 31.12.2022 inclusive, desarrolladas de forma directa o a través de terceros, desde el periodo fiscal en que se efectivice la inversión hasta aquel que se produzca la finalización del proyecto, hasta un plazo de 2 periodos fiscales.
- Diferimiento del pago del Impuesto a la Transferencia de Inmuebles o IIGG según corresponda hasta el 31.12.2022.

- Computo como pago a cuenta del impuesto sobre los Bienes Personales equivalente al 1% del valor de las inversiones, según las siguientes pautas:
- 1) Inversiones 2020 El remanente podrá trasladarse hasta 2021/2022.
- 2) Inversiones 2021 El remanente podrá trasladarse hasta 2022.
- 3) Inversiones 2022 Impuesto determinado 2022, no pudiendo generar saldo a favor ni trasladar al próximo año.





















"Programa de Normalización para Reactivar la Construcción Federal Argentina" Se instituye un régimen de normalización de la tenencia en moneda nacional y extranjera para la realización de inversiones en construcción.

Los sujetos que hubieran efectuado la declaración voluntaria de sus tenencias de moneda extranjera y/o nacional en el país y en el exterior, en las condiciones previstas en el Título II de la Ley N° 27.613 no podrán acceder a los beneficios contemplados en el Capítulo II del Título I de esa norma legal.

Las personas humanas, sucesiones indivisas y los sujetos establecidos en el artículo 53 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, residentes en la República Argentina, podrán declarar de manera voluntaria ante la AFIP, la tenencia de moneda extranjera y/o moneda nacional en el país y en el exterior, dentro de un plazo que se extenderá desde la fecha de entrada en vigencia de esta ley y hasta transcurrido el plazo de ciento veinte (120) días corridos desde dicha vigencia, ambas fechas inclusive.

- Deberán depositarse en una Cuenta Especial de Depósito y Cancelación para la Construcción Argentina (CECON.Ar).
- Podrán ser mantenidos en su cuenta de origen.
- Podrán ser vendidos en el MULC a través de la EEFF donde se realizo el deposito.
- Podrán ser aplicados transitoriamente y por única vez a la compra de títulos públicos nacionales para su posterior venta con liquidación, exclusivamente, en moneda de curso legal.
- No podrán ser objeto de normalización, las tenencias en el exterior, que estuvieran depositadas en entidades financieras o agentes de custodia radicados o ubicados en jurisdicciones o países identificados por el Grupo de Acción Financiera (GAFI) como de alto riesgo o no cooperantes.





















TRATAMIENTO FISCAL

- Impuesto especial que se determinará sobre el valor de la tenencia que se declare, expresada en moneda nacional al momento de ingreso a la cuenta especial (TC comprador BNA).
 - 1) Durante los primeros 60 días de vigencia = 5%
 - 2) Desde 61 hasta 90 días = 10%
 - 3) Desde 91 hasta 120 días = 20%
- No computable como pago a cuenta ni deducible de IIGG.

- Todos los fondos declarados deberán encontrarse afectados al desarrollo o la inversión, en proyectos inmobiliarios, con anterioridad al 31 de diciembre de 2022, inclusive.
- Los sujetos no estarán obligados a informar a la AFIP, la fecha de compra de las tenencias ni el origen de los fondos con las que fueran adquiridas.
- Quedan liberados de toda acción civil, comercial, penal tributaria, penal cambiaria, penal aduanera e infracciones administrativas que pudieran corresponder.
- Quedan eximidos del pago de los impuestos que hubieran omitido declarar.
- La norma establece exclusiones para determinadas personas y situaciones.























CALIFICACIÓN DE CRÉDITO - FI2 (ARG) PERSPECTIVA ESTABLE



Categoría FI2(arg): Fondos que demuestran, en la opinión de FIX, altos estándares para cumplir en el largo plazo con los objetivos de inversión del Fondo, considerando la capacidad de gestión de la Administradora y las características del Fondo.

Marco operacional

El agente de custodia es Banco de Valores, entidad calificada en A1+(arg) por FIX para el endeudamiento de corto plazo.



















CALIFICACIÓN BONO SVS (SOCIAL, VERDE, SUSTENTABLE)



Los fondos obtenidos de la colocación de las Cuotapartes serán destinadas, en los términos del Capítulo 4, a la inversión para el desarrollo de vivienda asequible. En el caso que por razones de fuerza mayor no se pudiera realizar la inversión destinada al desarrollo de vivienda asequible en las mismas categorías que describen los lineamientos y guías de CNV y BYMA, la Sociedad Gerente compromete sus mejores esfuerzos para realizar inversiones que persigan el mismo beneÿcio social.



Reporte de uso de fondos y beneficios sociales:

La Sociedad Gerente deberá elaborar y remitir anualmente junto a los estados contables del Fondo, un informe revisado por el Revisor Independiente, que contenga: (i) breve descripción de las inversiones del Fondo, incluyendo montos desembolsados, incluyendo (cuando sea posible) el porcentaje asignado a diferentes sectores elegibles y tipos de proyectos, y a la financiación (iii) impacto esperado de las inversiones; (iv) indicadores de desempeño cualitativos y, cuando sea factible, medidas cuantitativas de desempeño del impacto de proyectos, y; (v) metodología y los supuestos subyacentes utilizados para preparar los indicadores de rendimiento y métricas.

FIX concluye que Pellegrini I FCIC Inmobiliario, está alineado a los cuatro componentes principales de los Principios de Bonos Sociales (Bonos con impacto social positivo alineados a los SBP por sus siglas en inglés) del ICMA (International Capital Market Association) generando un impacto social positivo.















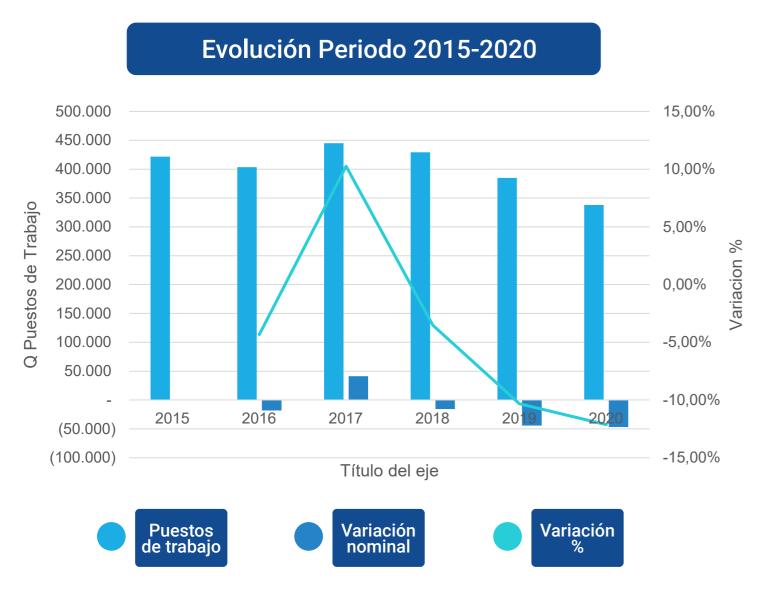






INDICADORES SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Puestos de trabajo registrados en el sector privado: la información sobre los puestos de trabajo en el sector de la construcción proviene de la Dirección Nacional de Cuentas Nacionales sobre la base de los datos del Sistema Integrado Previsional Argentino (SIPA). La información se refiere a puestos de trabajo registrados en el sector privado en relación de dependencia sobre los que se efectúan aportes y contribuciones al sistema previsional.



Evolución Mensual / Periodo 2018-2020 500.000 450.000 Trabajo 350.000 300.000 250.000 200.000 150.000 Ø 100.000 50.000 2020 2019

Fuente: www.indec.gov.ar





















INDICADORES SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Insumos para la construcción. Serie original, en variación porcentual. Diciembre de 2020

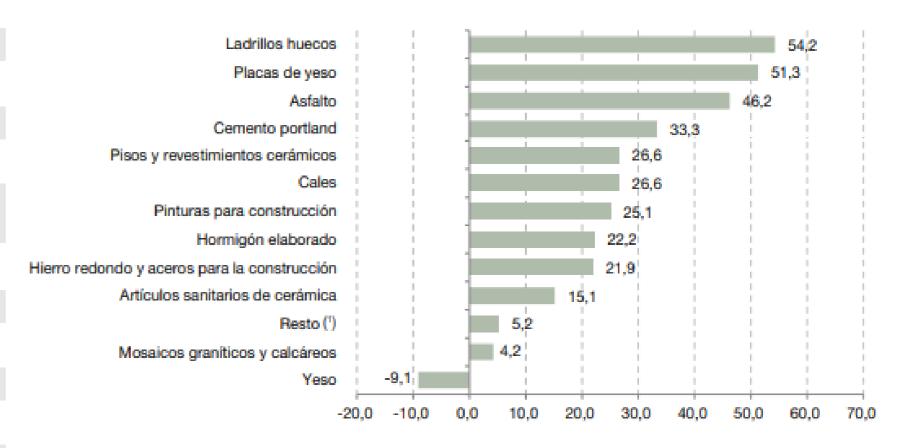
Variación porcentual

Insumo

Respecto al mismo mes del año anterior

Acumulada del año respecto a igual acumulado del año anterior

Articulos sanitarios de cerámica	15,1	-11,1
Asfalto	46,2	-54,7
Cales	26,6	1,5
Cemento portland	33,3	-11,5
Hierro redondo y aceros para la construcción	21,9	-19,6
Hormigón elaborado	22,2	-55,1
Ladrillos huecos	54,2	3,5
Mosaicos graníticos y calcáreos	4,2	-41,8
Pinturas para contrucción	25,1	-2,3
Pisos y revestimientos cerámicos	26,6	-3,2
Placas de yeso	51,3	2,3
Yeso	-9,1	-33,2
Resto (')	5,2	-38,0



Fuente: www.indec.gov.ar - Dirección Nacional de Estadísticas y Precios de la Producción y el Comercio. Dirección de Estadísticas del Sector Secundario.



















⁽¹⁾ Incluye grifería, tubos de acero sin costura y vidrio plano para la construcción.



FINANCIAMIENTO DIRECTO E INDIRECTO AL SECTOR PYME

La actividad inmobiliaria tiene un visible impacto sobre la cadena de valor de la construcción que es integrada por pequeñas y medianas empresas ("PyMEs").



El Fondo contratará de PyMEs para el cumplimiento del Plan de Inversión, lo cual dichas empresas deberán acreditar mediante la presentación del certificado que acredite dicha condición emanado por autoridad gubernamental competente.



La inversión en Activos Específicos con la participación de una PyMEs, será informado mediante Hecho Relevante.





















PLAN DE INVERSIÓN DEL FONDO

- Adquisición de manera directa de inmuebles, o mediante la inversión en sociedades u otras estructuras jurídicas en los términos que autoricen las Normas o mediante el otorgamiento de créditos con destino exclusivo a la terminación del Proyecto Inmobiliario, con la existencia de garantías reales o personales y siempre que resulten compatibles con lo previsto por el art. 206 de la Ley 27.440.
- Los Proyectos Inmobiliarios se ubicarán en áreas urbanas o semiurbanas, en cualquier lugar dentro de Argentina. Por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de los Proyectos Inmobiliarios deberán estar ubicados en centros urbanos de más de 500.000 habitantes.
- Los Proyectos Inmobiliarios vinculados a vivienda estarán dirigidos a sectores de ingresos bajos o medios, en el marco de lo establecido por el art. 206 de la Ley 27.440 con destino a su futura enajenación, o su alquiler y posterior enajenación.

- Los Proyectos Inmobiliarios podrán ser financiados por el Fondo hasta el ochenta por ciento (80%) del total del Proyecto Inmobiliario. Sólo se participará en Proyectos Inmobiliarios que, al momento de la primera inversión del Fondo, tengan un avance de al menos el veinte por ciento (20%).
- Al analizar la inversión en los Proyectos Inmobiliarios, la Sociedad Gerente considerará, en su caso, las posibilidades de ÿnanciamiento adicional a las inversiones del Fondo, de modo de reducir el riesgo de no terminación del Proyecto Inmobiliario.





















PLAN DE INVERSIÓN DEL FONDO

ACTIVOS AUTORIZADOS

- Derechos reales sobre inmuebles.
 Derechos personales relacionados con inmuebles, que sirvan
- de título para la adquisición de derechos reales, o que permitan el aprovechamiento económico de un inmueble.
 Participación como ÿduciante, beneÿciario y/o ÿdeicomisario en ÿdeicomisos inmobiliarios.
- Acciones de sociedades anónimas, valores ÿduciarios, obligaciones negociables, valores de corto plazo y/o cualquier otro título valor (incluyendo valores negociables garantizados
- por créditos hipotecarios), con o sin oferta pública, destinado a financiar la actividad de adquisición, administración y enajenación de Proyectos Inmobiliarios.

- Derechos de crédito relacionados con la adquisición, el financiamiento o la enajenación total o parcial de inmuebles.
- A los efectos de la realización de las inversiones en Activos Específicos y la ejecución del Plan de Inversión, el Fondo (mediante la actuación de la Sociedad Gerente y/o la Sociedad Depositaria, según corresponda), tendrá plena capacidad para celebrar cualquier acto jurídico que sea necesario o conveniente para la ejecución del Plan de Inversión y la adquisición o gestión de los Proyectos Inmobiliarios, sin más limitaciones que las que se sigan de disposiciones legales de aplicación general, el Prospecto o el Reglamento.





















PLAN DE INVERSIÓN DEL FONDO

LO INDICADO INCLUYE:

- (I) Adquirir y enajenar derechos reales sobre bienes inmuebles propios y/o de terceros.
- (II) Celebrar contratos de locación, usufructo o leasing.
- (III) Adquirir bienes inmuebles en subastas judiciales.
- (IV) Afectar bienes inmuebles a reformas, subdivisión y/o construcciones nuevas.

(V) Celebrar todos los contratos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios sobre bienes inmuebles propios y/o de terceros, incluyendo, entre otros, a empresas constructoras, desarrolladores, o intermediarios en la comercialización.

- (VI) Adquirir y enajenar acciones de sociedades anónimas con o sin oferta pública.
- (VI) actuar en fideicomisos ordinarios o financieros sin oferta pública como beneficiario, fiduciante, o fideicomisario.





















ESTRATEGIA DE SELECCIÓN DE PROYECTOS & USO DEL FLUJO LIBRE

La estrategia del Fondo, en el marco de lo establecido en el Reglamento de Gestión, será la de ejecutar proyectos residenciales en buenas ubicaciones y con diseños adecuadamente calibrados para producir ventas seguras al mercado minorista principalmente (tanto a inversores chicos, como a compradores/usuarios finales) y/o alquileres.

Los emprendimientos deberían poder ser rápidamente ejecutables, sin ninguna traba ni autorización/permiso pendiente, y los mismos deberían, con inyección de capital fuida, poder culminarse en el mediano plazo. Esto le permitirá al Fondo poder rotar más su capital y darle entre 3 a 4 vueltas, durante los 10 años de vida del Fondo.

De esta forma el Fondo podrá hacerse del producido de la venta dentro de los periodos estipulados, recuperando su inversión inicial más la ganancia esperada producida por el negocio y estar de esa forma en posición de re-invertir el capital más la ganancia en nuevos proyectos que se encuadren dentro del alcance especificado en el Reglamento de Gestión del Fondo. De no alcanzar el tiempo para la ejecución de nuevos proyectos el Fondo invertirá en activos financieros líquidos en los términos del Reglamento de Gestión.





















ESTRUCTURA PROPUESTA

Cada inversión debería ser estructurada de manera escalonada. Es decir, podría no invertirse en proyectos de Reporta Reporta manera simultánea, y dentro del proyecto, se van **Sociedad Gerente** Inversores realizando las inversiones a medida que se certifican los avances de obra. Contralor Controla Desarrolladora Depositario / custodio Suscribe partes Registrador / contralor del fondo Reporta Custodio Informa Constructora Project manager & Fondo Cerrado Direcctor de obra de inversión Ejecuta Supervisa Construcción Propietario **Auditores** Auditores técnicos independientes





















ESTRUCTURA PROPUESTA

Sociedad Gerente:

Tendrá como rol principal la concreción del Objetivo de Inversión indicado en el Prospecto.

Sociedad Depositaria:

Será vinculado por la Sociedad Gerente y tendrá las siguientes funciones principales: 1) Custodio/Depositario de los activos del Fondo, 2) Registrante de las cuotapartes suscritas por los Inversores en el Fondo, a la vez de oÿciar de 'subastador' en la Oferta Pública Inicial que realizará el Fondo una vez aprobado el mismo por la CNV, 3) Contralor de la Sociedad Gerente en relación al correcto cumplimiento del funcionamiento del Fondo.

Desarrolladora:

Eventualmente, en caso de su designación, realizará todas las tareas necesarias para la construcción, comercialización, alquiler y venta. La Desarrolladora vinculará a todas las partes tales como Empresa Constructora, Arquitecto, Compañías de Seguro y todo otro subcontrato o proveedor de materiales y servicios necesarios para la correcta ejecución del portafolio. También estará a cargo de la comercialización y venta de las unidades construidas de modo de cristalizar la salida del negocio rápidamente y producir la liquidez de la inversión para la distribución de las ganancias a los Inversores. En cualquier momento, el Fondo podrá desvincular a la Desarrolladora por justa causa.





















ESTRUCTURA PROPUESTA

Constructora:

En caso de requerir su contratación, el Fondo obtendrá presupuestos de posibles Contratistas Principales para llevar a cabo la construcción. En caso de no adjudicarse todos los trabajos y aprovisionamientos a la misma Empresa Constructora, la Desarrolladora podrá licitar y contratar otros subcontratos si lo considerase necesario para mejorar las chances de cumplimento del Objetivo de Inversión del Fondo. La Empresa Constructora estará supervisada tanto en su Control de Calidad en la ejecución de sus trabajos, como en el control de Avance de Obra, Costos, Seguridad, Aprovisionamientos y todo otro aspecto necesario para que la obra concluya en tiempo, forma y presupuesto proyectado. En cualquier momento, el Fondo podrá desvincular a la Constructora por justa causa.

Auditor Técnico:

La Sociedad Gerente designará un Auditor Técnico entre profesionales (o empresas integradas por profesionales) de trayectoria reconocida en el mercado local.

- El Auditor Técnico tendrá a su cargo:
- (i) seguimiento periódico de los Proyectos Inmobiliarios, el cual comprende, verificar el seguimiento de los avances de obra y control del avance físico/financiero de la obra, comparación de proyecciones efectuadas con la aplicación real de los fondos de ejecución de las obras;
- (ii) en su caso, verificación de los certificados de avance de obra;
- (iii) opinión respecto de la ejecución de la obra y desvíos existentes respecto de las proyecciones de ejecución de trabajos;
- (iv) todo aspecto, en su criterio profesional, relevante respecto del Proyecto Inmobiliario.





















ATRACTIVOS DE INVERSIÓN

- Expertise de los participantes.
- Diversificación geográfica de las inversiones.
- Inversión en proyectos con alto grado de avance.
- Apreciación en la valuación de capital del FCIC producto del desarrollo de los activos nuevos.
- Seguridad jurídica para inversores institucionales por encontrarse auditado y regulado por la CNV.
- Beneficio impositivos para el Inversor alícuota 0% de IIGG.
- Beneficios tributarios para los inversores en proyectos inmobiliarios, en materia del Impuesto sobre los Bienes Personales y del Impuesto a las Ganancias o del Impuesto a la Transferencia de Inmuebles de Personas Físicas y Sucesiones Indivisas, según corresponda.
- Susceptible de ser elegido como inversión inmobiliaria dentro del Régimen de normalización de la tenencia en moneda nacional y extranjera para la realización de inversiones en construcción.

















