

# PROSPECTO RESUMIDO

QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

Cuotapartes desde V/N 10.000.000  
hasta V/N U\$S 50.000.000

---

CLASES A, B y C



**QM Asset Management Sociedad Gerente de  
Fondos Comunes de Inversión S.A.**

Agente de Administración de Productos de Inversión  
Colectiva de FCI



**Banco de Servicios y Transacciones S.A.**

Agente de Custodia de Productos de Inversión  
Colectiva y Agente Colocador Principal



**Predial Propiedades S.R.L.**

Desarrollador y Asesor de Inversiones



**Banco de Servicios y Transacciones S.A.  
Agente de Liquidación y Compensación y  
Agente de Negociación Integral**

Agente Colocador Principal y Organizador de la Colocación

## **Calificación de Riesgo de las Cuotapartes: A- (ccn)**

Este prospecto resumido (el "Prospecto Resumido") informa las características y condiciones de emisión de las cuotas partes (las "Cuotapartes") Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 (el "Fondo"), en el que QM Asset Management Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. se desempeña como Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de FCI (el "Administrador") y Banco de Servicios y Transacciones S.A. se desempeña como Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva de FCI (el "Custodio"). Banco de Servicios y Transacciones S.A. es el agente colocador principal de la colocación (el "Agente Colocador Principal") y el organizador de la colocación (el "Organizador"). El desarrollador inmobiliario y asesor de inversiones será Predial Propiedades S.R.L. (el "Desarrollador"). La suscripción de las Cuotapartes será efectuada conforme lo dispuesto en el Prospecto, el Prospecto Resumido y en el reglamento de gestión del Fondo (el "Reglamento") que se incorpora al presente.

**Las Cuotapartes han obtenido la siguiente calificación de riesgo: "A- (ccn)", emitida por la Universidad Nacional de Tres de Febrero - Agencia de Calificación de Riesgo Universidad Pública el 20 de febrero de 2017. Las actualizaciones de la calificación emitida estarán disponibles en la Autopista de Información Financiera de la Comisión Nacional de Valores (la "CNV") ([www.cnv.gob.ar](http://www.cnv.gob.ar)) y en el sitio web del Administrador ([www.quinquelafondos.com.ar](http://www.quinquelafondos.com.ar)).**

**Oferta pública de las Cuotapartes del Fondo autorizada por Resolución Nº 18.491 de fecha 26 de enero de 2017 de la Comisión Nacional de Valores ("CNV"). El Fondo fue registrado bajo el Nº 924. Esta autorización sólo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La CNV no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el Prospecto y el Prospecto Resumido. La veracidad de la información contable, financiera y económica, así como de toda otra información suministrada en el Prospecto y el Prospecto Resumido es exclusiva responsabilidad del Administrador y el Custodio, y demás responsables en los términos y con los alcances contemplados en los artículos 119 y 120 de la ley 26.831.**

**El directorio del Administrador y el Custodio manifiestan, con carácter de declaración jurada, que el Prospecto y el Prospecto Resumido contienen a la fecha de su publicación información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante que pueda afectar la situación patrimonial, económica y financiera del Fondo y de toda aquella que deba ser de conocimiento del público inversor con relación a la presente emisión, conforme las normas vigentes.**

El Prospecto Resumido deberá ser leído juntamente con el Prospecto y el Reglamento de Gestión del Fondo.

**La fecha de este Prospecto Resumido es 22 de febrero de 2017**

## ÍNDICE

I.	ADVERTENCIAS.....	4
II.	CONSIDERACIONES DE RIESGO DE LA INVERSIÓN .....	5
III.	RESUMEN DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL FONDO.....	8
IV.	INFORMACIÓN DEL ADMINISTRADOR Y EL CUSTODIO. AUSENCIA DE GARANTÍA DE RENTABILIDAD.....	13
V.	DESCRIPCIÓN DEL DESARROLLADOR .....	13
VI.	DESCRIPCIÓN DEL FONDO Y DE SUS ACTIVIDADES.....	13
VII.	ACTIVOS DEL FONDO.....	13
VIII.	PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN DE LAS CUOTAPARTES.....	13
IX.	CALIFICACIÓN DE RIESGO.....	18
X.	AVISO A LOS CUOTAPARTISTAS SOBRE NORMATIVA REFERENTE A PREVENCIÓN DEL LAVADO DE DINERO Y EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO.....	18
XI.	TRATAMIENTO IMPOSITIVO APLICABLE.....	18
XII.	REGLAMENTO DE GESTIÓN .....	18
XIII.	RÉGIMEN PARA SUSCRIPCIÓN E INTEGRACIÓN DE LAS CUOTAPARTES CON FONDOS PROVENIENTES DEL EXTERIOR .....	19

## I. ADVERTENCIAS

Los interesados podrán obtener copias del Prospecto y el Prospecto Resumido en: (i) la sede social del Administrador sita en la Av. Ortiz de Ocampo 3302, Módulo 2, Dpto. 3º, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina; (ii) la sede social del Custodio sita en la Av. Corrientes 1174, Piso 3º, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina; (iii) la sede social del Agente Colocador Principal sita en la Av. Corrientes 1174, Piso 3º, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina; (iv) los sistemas de información dispuestos por los mercados en los que vayan a listarse y/o negociarse las Cuotapartes; (v) los sitios web del Administrador ([www.quinquelafondos.com.ar](http://www.quinquelafondos.com.ar)), Custodio ([www.bancost.com.ar](http://www.bancost.com.ar)), y Agente Colocador Principal ([www.bancost.com.ar](http://www.bancost.com.ar)); y (vi) la Autopista de Información Financiera de la CNV –[www.cnv.gob.ar](http://www.cnv.gob.ar)– (“AIF”).

El Administrador y el Custodio son responsables por la información consignada en el Prospecto en los términos previstos por la ley 26.831. El Desarrollador ha proporcionado la información sobre su estructura legal, organización y potenciales proyectos de inversión. El Prospecto debe leerse e interpretarse junto con cualquier reforma del mismo y con cualquier otro documento incorporado mediante su referencia.

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

El valor de las Cuotapartes, como el de cualquier activo en el mercado de capitales, está sujeto a fluctuaciones de mercado, y a riesgos de carácter sistémico que no son diversificables o evitables, además de los propios correspondientes a los Activos Autorizados, que pueden incluso significar una pérdida total del capital invertido. Los potenciales inversores, previo a la suscripción de las Cuotapartes, deben leer cuidadosamente los términos del Reglamento, del Prospecto y del Prospecto Resumido. Toda persona que contemple invertir en el Fondo deberá realizar, antes de decidir dicha inversión, y se considerará que así lo ha hecho, su propia investigación sobre el Fondo y su política de inversiones, incluyendo los beneficios y riesgos inherentes a dicha decisión de inversión y sus consecuencias impositivas y legales. Deberá tener especialmente en cuenta a dichos efectos lo dispuesto en las secciones “Consideraciones de Riesgo de la Inversión” y “Tratamiento Impositivo Aplicable” del Prospecto. Asimismo, corresponde destacar que los pagos a los Cuotapartistas en moneda extranjera están sujetos a la posibilidad de acceso al mercado de cambios. A los efectos del Prospecto, “Cuotapartistas” son los titulares de las Cuotapartes, sea por su adquisición originaria o posterior, a título singular o universal.

La creación del Fondo y en consecuencia, la emisión de las Cuotapartes queda sujeta al cumplimiento de la totalidad de las siguientes condiciones: (i) la suscripción e integración de por lo menos U\$S 10.000.000 (dólares estadounidenses diez millones); (ii) la suscripción e integración de Cuotapartes por al menos 10 inversores; (iii) la autorización y vigencia de la autorización de oferta pública por parte de la CNV; y (iv) la autorización y vigencia de la autorización de negociación para las Cuotapartes por parte de un mercado autorizado por la CNV.

Las condiciones particulares de las posibles inversiones del Fondo en los proyectos descriptos en el Prospecto dependen de una futura negociación y no se han definido los términos y condiciones de dichas inversiones. El Administrador y el Desarrollador y Asesor de Inversiones negociarán de buena fe las condiciones para dichas inversiones, pero no puede asegurarse que los resultados de esas negociaciones permitan obtener una rentabilidad determinada para las Cuotapartes.

Para los Activos Específicos, el plazo de realización no deberá exceder el período máximo de 730 días corridos desde: (i) el inicio del procedimiento de liquidación, en el supuesto de liquidación por vencimiento del plazo del Fondo –y cualquier ampliación deberá ser aprobada y publicada por el Administrador en la AIF, con la pertinente

justificación–; o (ii) la notificación aprobatoria de la CNV, en el supuesto de la liquidación decidida por la CNV en los casos previstos por la ley 24.083, y sus modificatorias, y el decreto 174/93 –y en este caso, cualquier ampliación deberá ser aprobada por la CNV y publicada por el Administrador en la AIF–..

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

El Administrador y el Custodio confirman que la información incluida en el Prospecto y el Prospecto Resumido con respecto a sí mismos y a las Cuotapartes es veraz y exacta en todos sus aspectos sustanciales y que no existen otros hechos cuya omisión podría hacer que el Prospecto y el Prospecto Resumido en conjunto, o cualesquiera de tales informaciones incluidas en el presente, fueran susceptibles de inducir a error. Independientemente de la oración precedente, la información que pudiera suministrarse en el Prospecto respecto de la República Argentina se incluye en carácter de información de conocimiento público, y el Administrador y el Custodio no efectúan declaración o garantía alguna respecto de la misma. El contenido del Prospecto y el Prospecto Resumido no constituye, ni puede constituir, una promesa o declaración en cuanto a resultados o hechos futuros.

## II. CONSIDERACIONES DE RIESGO DE LA INVERSIÓN

*La inversión en las Cuotapartes se encuentra sujeta a una serie de riesgos particulares a su naturaleza y características. En particular, el valor de las Cuotapartes varía con los cambios en el valor de las inversiones que realizará el Fondo. Entre otras cosas, los posibles inversores en Cuotapartes deberán tomar en cuenta y evaluar, a la luz de sus propias circunstancias financieras y objetivos de inversión, los factores de riesgo que se especifican a continuación. Los riesgos que se describen son los conocidos por el Administrador y el Custodio y aquellos que actualmente creen que podrían afectar la inversión en Cuotapartes de manera considerable. De todas formas, la inversión en las Cuotapartes también podría verse afectada por riesgos adicionales que actualmente el Administrador y el Custodio no conocen o no consideran significativos. La descripción de los riesgos de inversión tiene como objetivo señalar su existencia para los potenciales inversores, sin incluir las medidas o mecanismos que el Administrador podría tener que adoptar en cumplimiento de sus funciones, ni supone que la verificación de los hechos indicados implique en todos los casos la ausencia de responsabilidad por parte del Administrador.*

**Riesgo País.** Una inversión en el Fondo asume el riesgo de que, durante la vigencia del Fondo, las condiciones políticas, económicas y jurídicas (incluyendo las tributarias) de Argentina no se alteren de forma tal que se afecte la situación de los activos y/o de los vehículos en los que ha invertido el Fondo, o inclusive del Fondo, y que, por ende, se reduzcan los rendimientos esperados del mismo.

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

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

**Disponibilidad de inversiones.** Si bien el Fondo tiene inicialmente identificados ciertos proyectos inmobiliarios, tal como se describen en el Prospecto, de no concretarse tales inversiones, una baja oferta de activos en los cuales el

Fondo puede invertir podría eventualmente significar una reducción temporal en la rentabilidad del Fondo, ya que las inversiones serían reemplazadas temporalmente por otras alternativas financieras que podrían tener menores tasas de rentabilidad.

**Derechos que otorgan las Cuotapartes.** Los recursos generados por los activos subyacentes del Fondo constituyen la única fuente de pago para los Cuotapartistas. Por lo tanto, si las cobranzas sobre los activos del Fondo no son suficientes para pagar las Cuotapartes, el Administrador y el Custodio no estarán obligados a utilizar recursos propios para cubrir las deficiencias de pago, y los Cuotapartistas no tendrán derecho alguno contra el Administrador o el Custodio.

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

**Riesgo de diversificación.** Una inversión en el Fondo asume el riesgo que, debido a que el patrimonio del mismo no estará invertido en distintas industrias, de presentarse factores que afecten el mercado inmobiliario éstos pueden tener efectos negativos en más de una inversión simultáneamente. Por otro lado, el tamaño del Fondo puede significar que un proyecto tenga una participación importante en el total del valor mismo, por lo que una decisión de inversión que no genere los resultados esperados podría afectar la rentabilidad del Fondo. Asimismo, las inversiones del Fondo deberán asignarse, como mínimo, a 3 proyectos vinculados al desarrollo inmobiliario, no pudiendo en ningún caso la inversión en cada proyecto representar más del 50% del patrimonio neto del Fondo.

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

**Riesgo de no identificar y concretar buenas oportunidades de inversión.** Una inversión en el Fondo asume el riesgo que el Administrador no sea capaz de identificar y concretar buenas oportunidades de inversión durante la vida del Fondo. Este riesgo podría ser acentuado por una creciente actividad de fondos de inversión en el país que introduzca una mayor competencia en potenciales transacciones y, por ende, valorizaciones más altas y menor cantidad de buenas oportunidades de inversión. Si bien el Fondo tiene inicialmente identificados ciertos proyectos inmobiliarios, tal como se detallan en el Prospecto, de no concretarse tales inversiones, los riesgos de identificación de oportunidades podrían afectar negativamente los rendimientos del Fondo.

**Riesgo de cobertura de las pólizas de seguro.** El Fondo mantendrá, o procurará que se mantengan, seguros de propiedad y de responsabilidad civil sobre las propiedades a ser desarrolladas. Sin embargo, existe el riesgo de que algunos siniestros o actos fortuitos no sean cubiertos por las pólizas contratadas, excedan los límites cubiertos por las mismas, que los seguros sean inadecuados, no se hayan renovado adecuadamente o no haya habido tiempo de contratarlas previo al siniestro, o que las aseguradoras resulten insolventes o se opongan al pago de los montos asegurados al momento de presentarse algún siniestro, lo cual podría resultar en pérdidas para el Fondo.

**Riesgo de obtención de permisos y licencias.** El desarrollo de los proyectos inmobiliarios del Fondo depende de manera sustancial de la correcta y exitosa obtención de las licencias, permisos y aprobaciones por parte de las autoridades competentes. Atrasos, negativas, problemas en el diseño, y/u otras dificultades en los procedimientos para la obtención de los mismos podrían resultar en la imposibilidad de desarrollar dichos proyectos conforme a lo estimado por el Fondo.

**Riesgo de vicios ocultos en bienes inmuebles.** A pesar de que el Administrador o los especialistas contratados por éste realizarán una auditoría (*due diligence*) de cada uno de los posibles proyectos inmobiliarios a ser desarrollados por el Fondo, incluyendo estudios y trabajos de auditoría legal, financiera, técnica y/o ambiental de los mismos, pueden surgir diversos problemas o vicios ocultos que no sean identificados durante dicho proceso previo de auditoría. Asimismo, el plazo para realizar una compra, o la insuficiencia de información disponible, pueden también afectar la posibilidad de realizar la investigación completa del inmueble correspondiente.

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

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

**Riesgo de endeudamiento.** El Fondo permite endeudamiento para ciertos supuestos en que no invirtiera en los proyectos detallados en este Prospecto. Las condiciones contractuales de la asistencia crediticia, y de toda otra documentación por la cual pudieran generarse obligaciones con cargo al patrimonio del Fondo, deberán indicar claramente que la financiación no tiene ninguna garantía ajena al patrimonio del Fondo, no pudiendo el acreedor en ningún caso reclamar saldos insolutos contra los Cuotapartistas, el Administrador o el Custodio. El endeudamiento no podrá superar el 50% del patrimonio neto del Fondo, al momento del otorgamiento de la asistencia financiera. En tales casos, de acuerdo a sus objetivos de inversión, el Fondo –ya sea de forma directa o indirecta– podrá financiar y/o refinanciar la adquisición y/o desarrollo de los activos que formarán parte del Fondo, pudiendo incluso otorgar en garantía dichos activos y los flujos futuros que se vayan a obtener de los alquileres u otros contratos que se celebren respecto de tales activos. Se pueden dar circunstancias del negocio que generen incumplimientos técnicos o monetarios de dicho endeudamiento y que resulten en retenciones de flujo, intereses moratorios o punitivos, y la eventual pérdida de los bienes otorgados en garantía.

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

**Riesgo de deudor o contraparte pagadora.** Existe la posibilidad que los eventuales deudores del Fondo (o de los proyectos en los que el Fondo invierta) no cumplan con el pago de sus obligaciones de acuerdo a lo estipulado en los contratos a ser suscritos por el Administrador en representación del Fondo. Se intentará incluir cláusulas que mitiguen el riesgo con el fin de proteger los intereses del Fondo. Asimismo, el Administrador será el encargado de evaluar en detalle la calidad crediticia de las inversiones y de monitorear y administrar los riesgos potenciales.

**Riesgo contraparte operacional.** De acuerdo a su plan de inversión (el “Plan de Inversión”), el Fondo se propone

realizar o participar en actividades de desarrollo, y administración de los proyectos inmobiliarios, para lo cual mantiene políticas de selección de socios u otras contrapartes. Entre estas políticas, se incluye el análisis financiero y legal de sus eventuales socios, y la selección de empresas con amplia trayectoria para la administración inmobiliaria de los proyectos, entre otras. Sin embargo, existe la posibilidad de que se configuren faltas de idoneidad de las potenciales contrapartes en las inversiones que realice el Fondo, en términos de capacidad y/o de integridad, y que éstas puedan no cumplir con las expectativas del Fondo o inclusive incumplir los compromisos adoptados con el Fondo, afectando la rentabilidad esperada del mismo.

**Riesgo de conflicto de interés.** Se considera conflicto de interés a aquellas situaciones o eventos en que los intereses, directos o indirectos, del Administrador, las personas relacionadas al Administrador, entre otros, se encuentran en oposición con los del Fondo. Estos potenciales conflictos de interés serán tratados de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento y/o en la normativa aplicable. En particular, se destaca que ciertas sociedades vinculadas al Desarrollador serán proveedoras en los proyectos inmobiliarios en los que prevé invertir el Fondo. El Administrador podría no ser capaz de detectar o mitigar estos riesgos en cada momento, aunque deberá realizar sus mejores esfuerzos a tal fin y considerar las opiniones del Comité de Seguimiento.

**Riesgo de retornos esperados y concreción de los proyectos.** El Fondo realizará inversiones basándose en las proyecciones de tasas internas de retorno que realice el Administrador –inicialmente, sobre la base de los proyectos identificados en el Prospecto–. Estas proyecciones estarán basadas en estimaciones de ingresos y crecimiento futuro de niveles de endeudamiento y tasas de interés, de costos, de estimaciones del comportamiento del mercado correspondiente y de valuaciones futuras, entre otras. El desempeño futuro de estas variables es incierto y pueden resultar en valores distintos a los considerados, por lo que el resultado real de las inversiones del Fondo puede diferir sustancialmente de las proyecciones realizadas por el Administrador. No puede asegurarse que la tasa interna de retorno alcanzada por el Fondo pueda igualar o exceder los retornos proyectados por el Administrador e informados a los inversionistas. Asimismo, las condiciones particulares de las posibles inversiones del Fondo en los proyectos descritos en el Prospecto dependen de una futura negociación y no se han definido los términos y condiciones de dichas inversiones. El Administrador negociará de buena fe las condiciones para dichas inversiones, pero no puede asegurarse que los resultados de esa negociación permitan obtener una rentabilidad determinada para las Cuotapartes.

**Riesgo de cambios en las normas impositivas nacionales y provinciales.** La rentabilidad del Fondo depende de las condiciones tributarias vigentes en la actualidad en Argentina. Una variación desfavorable en las condiciones tributarias, incluyendo gravámenes no previstos que se aplicaran a la adquisición o cobranza de los activos del Fondo, podría llegar a afectar la rentabilidad esperada del Fondo.

**Riesgos relacionados con el cumplimiento del régimen del sinceramiento fiscal.** La ley 27.260 y su reglamentación requieren que el Fondo realice inversiones exclusivamente en los activos previstos en el art. 42 inc. b) de esa normativa, y que los Cuotapartistas mantengan su inversión de cuotas partes por un plazo no menor a 5 años, en los términos que determine la reglamentación (que en el indicado período de tenencia, permite únicamente la enajenación de las Cuotapartes para con su producido reinvertir en otro fondo común de inversión cerrado del art. 42 inc. b) de la ley 27.260). La limitación del objeto de inversión para el Fondo conlleva riesgos particulares como los enunciados precedentemente, que pueden afectar la rentabilidad esperada por los Cuotapartistas.

**Riesgo de modificación de calificación de riesgo.** Una inversión en el Fondo asume el riesgo de que la calificación de riesgo del Fondo varíe. La calificación de riesgo de las cuotas partes está sujeta a revisión en cualquier momento por parte del agente de calificación de riesgos, lo que podría traer como resultado una variación negativa en el valor de negociación de las Cuotapartes.

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



<b>Denominación del Fondo</b>	Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260, o indistintamente, Quinquela + Predial FCIC Inmobiliario Ley 27.260.
<b>Monto Mínimo y Máximo de Emisión</b>	Mínimo de U\$S 10.000.000 (dólares estadounidenses diez millones) y máximo de U\$S 50.000.000 (dólares estadounidenses cincuenta millones).
<b>Moneda del Fondo</b>	Es el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica o la moneda de curso legal que en el futuro lo reemplace.
<b>Moneda de Suscripción</b>	Es el dólar de los Estados Unidos de América. No se tomarán suscripciones en ninguna otra moneda.
<b>Moneda de Pago</b>	Los pagos a los Cuotapartistas se realizarán en la moneda del Fondo, salvo cuando lo impida la presencia de normas imperativas, en cuyo caso el Administrador realizará las operaciones necesarias para obtener la moneda de curso legal de la República Argentina habilitada para el pago, el que se realizará respetando el tratamiento igualitario para los Cuotapartistas, y aplicando el tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina del día del pago.
<b>Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva</b>	QM Asset Management Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.
<b>Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva, Agente Colocador Principal, y Organizador de la Colocación</b>	Banco de Servicios y Transacciones S.A.
<b>Desarrollador y Asesor de Inversiones</b>	Predial Propiedades S.R.L.
<b>Agente de Registro de las Cuotapartes</b>	Caja de Valores S.A. (“Caja de Valores”) actuará como agente de registro de las Cuotapartes y procederá a efectuar el bloqueo correspondiente de las Cuotapartes suscriptas e integradas con los fondos provenientes de la aplicación de la ley 27.260.
<b>Audidores del Fondo</b>	KPMG
<b>Asesores Legales del Administrador y el Fondo</b>	Paolantonio & Legón Abogados.
	No existen entre el Administrador, el Desarrollador y el Custodio, otras relaciones económicas o jurídicas, que las provenientes de la creación y

<p><b>Relaciones económicas y jurídicas entre los órganos del Fondo y los participantes</b></p>	<p>funcionamiento del Fondo, sin perjuicio de (i) que el Custodio actúa en tal carácter en los demás fondos comunes de inversión administrados por el Administrador; (ii) que el Administrador, Custodio, Agente Colocador Principal y Organizador de la Colocación forman parte del mismo grupo económico –en todos los casos, el Administrador y el Custodio adoptarán las medidas pertinentes para evitar, y en su caso resolver, los conflictos de interés que pudieran configurarse–; y (iii) que ciertas sociedades vinculadas al Desarrollador y Asesor de Inversiones serán proveedores y contratistas de los proyectos en los que prevé invertir el Fondo –en todos los casos, el Administrador deberá realizar sus mejores esfuerzos a fin de tratar cualquier conflicto de interés y considerar las opiniones del Comité de Seguimiento–.</p>
<p><b>Tipos de Cuotapartes. Participación y Utilidades del Fondo.</b></p>	<p>El Fondo emitirá Cuotapartes que representarán el derecho de participación de los Cuotapartistas sobre el patrimonio neto del Fondo (Cuotapartes de Copropiedad). No se emitirán Cuotapartes de renta. Las Cuotapartes serán representados mediante certificados globales, y se emitirán según las condiciones de emisión y suscripción determinadas en el Prospecto y en los avisos de suscripción. Su registro será llevado por el Agente de Registro.</p> <p>Las Cuotapartes de Copropiedad darán derecho a una participación proporcional a su valor nominal integrado, sobre el patrimonio neto del Fondo al momento de su vencimiento o liquidación anticipada, en los términos previstos por el Reglamento. Podrán distribuirse utilidades cuando –a criterio del Administrador– existieran fondos disponibles que no resulten necesarios para el cumplimiento del Plan de Inversión, y sobre ganancias líquidas y realizadas determinadas en estados contables auditados del Fondo. Las utilidades no distribuidas podrán acumularse para pagarse en ejercicios subsiguientes. Para la distribución de utilidades deberá contarse con dictamen favorable de auditor independiente, con certificación profesional, del balance que se utilice para la distribución, y un dictamen con similares características sobre la procedencia de la distribución. En todos los casos, se deberá asegurar que la distribución de utilidades no altere el propósito establecido en el art. 42 inciso b) de la ley 27.260.</p>
<p><b>Clases e Integración de Cuotapartes</b></p>	<p>Se emitirán 3 clases de Cuotapartes:</p> <p><u>Clase A:</u> corresponderá exclusivamente a los sujetos que suscriban las Cuotapartes con fondos provenientes del Régimen de Sinceramiento Fiscal establecido por la ley 27.260. Tendrán un monto mínimo de suscripción de U\$S 250.000, y el monto máximo de suscripción será de U\$S 10.000.000. Las Cuotapartes Clase A deberán ser integradas en su totalidad en la fecha de su liquidación y emisión.</p> <p><u>Clase B:</u> corresponderá a cualquier sujeto que no corresponda incluir en la Clase A o la Clase C. Tendrán un monto mínimo de suscripción de U\$S 250.000, sin monto máximo, debiendo ser integradas en su totalidad en la fecha de su liquidación y emisión.</p> <p><u>Clase C:</u> corresponderá exclusivamente a la Administración Nacional de la Seguridad Social y/o al Fondo de Garantía de Sustentabilidad, Aseguradoras de Riesgos de Trabajo, Cajas de Previsión, entidades financieras autorizadas por el Banco Central de la República Argentina y empresas aseguradoras autorizadas por la Superintendencia de Seguros de la Nación. Tendrán un monto mínimo</p>

	de suscripción de U\$S 250.000, sin monto máximo, debiendo ser integradas en su totalidad en la fecha de su liquidación y emisión.
<b>Precio de Suscripción</b>	Las Cuotapartes serán emitidas a su valor nominal.
<b>Denominación mínima y unidad mínima de negociación</b>	U\$S 1 (dólares estadounidenses uno).
<b>Fecha de Liquidación, Integración y Emisión de las Cuotapartes</b>	Dentro de las noventa y seis (96) horas hábiles de finalizado el Período de Licitación.
<b>Valor de las Cuotapartes</b>	Por tratarse de un fondo común de inversión cerrado, el valor de mercado de las Cuotapartes depende de la oferta y demanda de la negociación secundaria de las Cuotapartes en los mercados autorizados por la CNV.
<b>Ámbito de Negociación</b>	Mercado de Valores de Buenos Aires S.A. ("MERVAL"), Mercado Abierto Electrónico S.A. ("MAE") y/o negociación en cualquier mercado autorizado por la CNV de la República Argentina.
<b>Objetivos y Política de Inversión</b>	<p>El objetivo primario de la administración del Fondo es obtener la apreciación del valor del patrimonio del Fondo, principalmente mediante la revalorización de los Activos Específicos, y los ingresos corrientes y ganancias de capital que se sigan de su adquisición y enajenación, o de la renta producida por los Activos Específicos. Primariamente, se prevé la inversión en seis proyectos inmobiliarios desarrollados por el Asesor de Inversiones y Desarrollador que se describen en el Prospecto (los "Proyectos"). Los Proyectos incluyen también proyectos de características análogas en los que podrá invertir en Fondo en el de supuesto que: (i) existieran recursos financieros disponibles; o (ii) no pudieran realizarse, por cualquier razón, los indicados en el Prospecto.</p> <p>El Administrador procurará lograr los mejores resultados identificando oportunidades de inversión en Activos Específicos (particularmente en los Proyectos), con las pautas y grados de diversificación que se indican en el Reglamento y en el Prospecto.</p>
<b>Plan de Inversión</b>	<p>El Plan de Inversión del Fondo contempla como actividad principal la identificación de oportunidades para el desarrollo de inmuebles residenciales en áreas de alta y media densidad habitacional y preponderancia de clase media.</p> <p>Se procurará la adquisición de inmuebles (de manera directa o mediante la inversión en sociedades u otras estructuras jurídicas) para desarrollar –en su caso– inmuebles residenciales con destino a su futura enajenación, obteniendo un margen de utilidad entre los costos de adquisición, incorporación o desarrollo y el precio de venta posterior.</p> <p>La adquisición de los inmuebles por parte del Fondo se realizará previo estudio de los títulos de propiedad correspondientes y se requerirán informes de dominio, de inhabilitación de bienes, para la determinación de deudas de cualquier tipo, conforme las prácticas de mercado, y se considerará la opinión</p>

	<p>del Comité de Inversiones.</p> <p>Adicionalmente, se realizará el <i>due diligence</i> correspondiente en caso de adquisición de acciones de sociedades anónimas o participaciones en fideicomisos, conforme las prácticas de mercado y se considerará la opinión del Comité de Inversiones.</p> <p>Transitoriamente se podrán alquilar los inmuebles, cuando no fuere factible o conveniente su enajenación, según lo resuelva el Administrador, con la opinión del Comité de Inversiones.</p>
<p><b>Plazo de formación de Activos Específicos</b></p>	<p>Se prevé la existencia de un Período de Formación de Activos Específicos en los que no será exigible el porcentaje mínimo de inversión en Activos Específicos determinado en el Capítulo 3, Sección 2, 2.1. del Reglamento. Se considerará que existe un Período de Formación de Activos Específicos: (i) durante 365 días corridos luego del inicio de actividades del Fondo; y (ii) durante 180 días corridos luego de la enajenación de activos que representen al menos el 10% del patrimonio neto del Fondo. Dichos plazos podrán extenderse por decisión fundada del Administrador, difundida mediante Hecho Relevante en la AIF. Asimismo, el Administrador informará como Hecho Relevante en la AIF la decisión de inversión en los proyectos en los que invierta el Fondo.</p>
<p><b>Plazo de duración del Fondo</b></p>	<p>El Fondo tiene un plazo de duración de 5 años contados desde su creación. El plazo podrá prorrogarse por decisión de la Asamblea de Cuotapartistas, según lo previsto en el Reglamento.</p>
<p><b>Calificación de Riesgo</b></p>	<p>El Fondo cuenta con calificación de riesgo “A- (ccn)” otorgada por la Universidad Nacional de Tres de Febrero - Agencia de Calificación de Riesgo Universidad Pública. Para mayor información véase la sección “Calificación de Riesgo” en el Prospecto. La calificación otorgada corresponde a fondos que presentan una capacidad de desempeño y administración, capacidad operativa y rendimiento, buena, con relación a Fondos de similares objetivos de inversión. Modificadores: Las calificaciones podrán ser complementadas por los modificadores “+” o “-”, para determinar una mayor o menor importancia relativa dentro de la correspondiente categoría. El modificador no cambia la definición de la categoría a la cual se lo aplica y será utilizado entre las categorías AA y CCC. Sufijos: Las calificaciones contendrán un sufijo que identificará a la clase de fondo calificados. Así es como los Cerrados tendrán (cc). Cuando se trate de un fondo nuevo el sufijo aplicado será (n).</p>
<p><b>Normativa aplicable para la suscripción e integración de las cuotas partes con fondos provenientes del exterior</b></p>	<p>Se recomienda la lectura de la Sección XII del Prospecto para obtener información respecto de la normativa aplicable para la suscripción e integración de las Cuotapartes con fondos provenientes del exterior.</p>
<p><b>Normas de Prevención del Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo</b></p>	<p>Se encuentran vigentes en materia de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, diversas y numerosas normas de cumplimiento obligatorio (entre ellas, sin limitación, la ley 25.246 y sus modificatorias, incluyendo las leyes 26.268, 26.683; los decretos 290/07 y 918/12; y las Resoluciones 1 y 52/2012, 121/2011, 229/2011, 29/2013, 3/2014, 92/2016, 141/2016 y 4/2017 de la Unidad de Información Financiera, y el Título XI de las</p>

	Normas de la CNV (N.T. 2013 y sus modificatorias) –las “Normas de la CNV”–.
<b>Reglamento de Gestión</b>	El Reglamento que se anexa al Prospecto es el documento contractual esencial para la regulación de los derechos y obligaciones de los Cuotapartistas, y debe ser leído junto con el Prospecto.

#### **IV. INFORMACIÓN DEL ADMINISTRADOR Y EL CUSTODIO. AUSENCIA DE GARANTÍA DE RENTABILIDAD**

*Para mayor información respecto de este capítulo léase el Prospecto en su versión completa.*

#### **V. DESCRIPCIÓN DEL DESARROLLADOR**

*Para mayor información respecto de este capítulo léase el Prospecto en su versión completa.*

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

*Para mayor información respecto de este capítulo léase el Prospecto en su versión completa.*

#### **VII. ACTIVOS DEL FONDO**

*Para mayor información respecto de este capítulo léase el Prospecto en su versión completa.*

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

*La colocación de las Cuotapartes será realizada por oferta pública mediante subasta o licitación pública, conforme lo establecido en la ley 26.831 y en las Normas de la CNV en el art. 8, inciso a.12.3) y concordantes del Capítulo IV, Título VI y el Título XII. Las cuestiones específicas de la colocación se detallan a continuación.*

##### **Agentes Colocadores**

Banco de Servicios y Transacciones S.A. será el Agente Colocador Principal de las Cuotapartes y el Organizador de la colocación de las Cuotapartes, las cuales serán colocadas mediante subasta abierta a través del Sistema de Colocaciones Primarias del Merval (“SICOLP”). Las Cuotapartes se negociarán en el Merval, y/o MAE y/o negociación en cualquier mercado autorizado por la CNV. Los demás agentes de liquidación y compensación o agentes de negociación autorizados por la CNV que sean miembros de los mercados autorizados por la CNV, podrán intervenir también en la colocación de las Cuotapartes (estos agentes colocadores, junto con el Agente Colocador Principal, los “Agentes Colocadores”). La comisión de colocación será oportunamente fijada en el aviso de suscripción. La misma será de hasta el 1%, y será percibida por los Agentes Colocadores. Podrá haber diversas comisiones de colocación según la clase de Cuotaparte, de acuerdo a lo que se establezca oportunamente en el aviso de suscripción.

##### **Interesados en ser Cuotapartistas**

Los interesados en ser Cuotapartistas deberán cursar la correspondiente solicitud de suscripción de Cuotapartes (la "Solicitud de Suscripción") durante el período durante el cual se realice la licitación de las Cuotapartes (el "Período de Licitación").

### **Adquisición de la calidad de Cuotapartista**

La adquisición de la calidad de Cuotapartista importa la sujeción a las condiciones fijadas en la Solicitud de Suscripción, al Reglamento, y a las normas que regulan los fondos comunes de inversión en la República Argentina (entre ellas, la ley 24.083, el decreto 174/93, las Normas de la CNV, y las que en el futuro las modifiquen o reemplacen).

### **Monto mínimo y máximo de suscripción de Cuotapartes**

El monto mínimo de suscripción será de U\$S 250.000 (dólares estadounidenses doscientos cincuenta mil) (el "Monto Mínimo de Suscripción").

En el caso de los suscriptores de las Cuotapartes Clase A, rige un monto máximo de suscripción de U\$S 10.000.000 (dólares estadounidenses diez millones) (el "Monto Máximo de Suscripción").

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

Los interesados cursarán sus Solicitudes de Suscripción las que contendrán su voluntad irrevocable de suscribir e integrar las Cuotapartes y las condiciones de la suscripción. La integración de las Cuotapartes deberá realizarse dentro del plazo máximo de noventa y seis (96) horas hábiles de finalizado el Período de Licitación en la fecha de liquidación, integración y emisión de las Cuotapartes (la "Fecha de Liquidación, Integración y Emisión"). Todos los Cuotapartistas deberán integrar la totalidad del monto suscripto en la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión.

### **Creación del Fondo**

El Fondo se considerará creado en la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión, en tanto se verifique el cumplimiento de la totalidad de las siguientes condiciones: (i) la suscripción e integración de por lo menos U\$S 10.000.000 (dólares estadounidenses diez millones); (ii) la suscripción e integración de Cuotapartes por al menos 10 inversores; (iii) la autorización y vigencia de la autorización de oferta pública por parte de la CNV; y (iv) la autorización y vigencia de la autorización de negociación para las Cuotapartes por parte de un mercado autorizado por la CNV.

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

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

### **Colocación de Cuotapartes**

Las Cuotapartes serán colocadas por los Agentes Colocadores. Con anterioridad al otorgamiento de la autorización de oferta pública, los Agentes Colocadores podrán distribuir entre los potenciales inversores el prospecto preliminar en los términos de las Normas de la CNV y otras normas aplicables. Asimismo, los Agentes Colocadores podrán celebrar reuniones informativas acerca de la emisión cumpliendo con los requisitos establecidos en las Normas de la CNV.

El Administrador ha suscripto un contrato de colocación con el Agente Colocador Principal para que actúe como colocador principal de las Cuotapartes (el "Contrato de Colocación"). El Contrato de Colocación establece

disposiciones sobre la forma de colocación de las Cuotapartes pertinentes, así como disposiciones relativas a la renuncia o revocación de la designación del Agente Colocador Principal.

El precio de suscripción al que el Colocador deberá colocar las Cuotapartes será el valor nominal de las Cuotapartes.

Cuando el Administrador acuerde con el Agente Colocador Principal, se remitirá a la CNV y posteriormente se publicará un aviso de suscripción en: (i) la AIF, (ii) los sistemas de información dispuestos en los mercados donde negocien las Cuotapartes, (iii) un diario de amplia circulación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y; (iv) en el Boletín Diario de la BCBA (el “Aviso de Suscripción”). El Aviso de Suscripción indicará la fecha de inicio y de finalización del período de difusión (el “Período de Difusión”) que será de al menos tres (3) días hábiles y el Período de Licitación (en conjunto, el “Período de Colocación”) que será de al menos un (1) día hábil. El Período de Colocación siempre tendrá lugar con posterioridad a la publicación del Prospecto en el Boletín Diario de la BCBA, la AIF y sistemas de información dispuestos en los mercados donde se negocien las Cuotapartes lo cual ocurrirá una vez autorizada la oferta pública de las Cuotapartes por la CNV. El Período de Difusión y/o el Período de Licitación podrá ser prorrogado, modificado y/o suspendido por el Agente Colocador Principal de común acuerdo con el Administrador, circunstancia que se informará mediante la publicación de un nuevo Aviso de Suscripción en los mismos medios en los que se publicó el Aviso de Suscripción original, dejando expresa constancia que los inversores iniciales podrán, en su caso, retirar sus ofertas sin penalización alguna hasta el día hábil anterior al cierre del Período de Licitación.

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

Los interesados en la adquisición de Cuotapartes deberán manifestar su voluntad mediante el envío de las Solicitudes de Suscripción mediante el SICOLP, con la totalidad de los requisitos solicitados por éste, al Agente Colocador Principal y el Administrador.

Las Solicitudes de Suscripción de Cuotapartes no podrán ser realizadas por un monto inferior al Monto Mínimo de Suscripción y por montos que no sean múltiplos de U\$S 1 (dólares estadounidenses uno). En el caso de Solicitudes de Suscripción de Cuotapartes Clase A, no podrán ser realizadas por un monto superior al Monto Máximo de Suscripción.

Los Agentes Colocadores solicitarán a los inversores interesados toda aquella información y documentación que estimen pertinente para el cumplimiento de las normas en materia de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo dictadas por la Unidad de Información Financiera (“UIF”) –en el marco de la ley 25.246 y sus modificatorias y reglamentarias–, así como también las que surjan de las Normas de la CNV. Asimismo, los Agentes Colocadores solicitarán toda aquella información y documentación que se desprenda de las normas del BCRA y la Administración Federal de Ingresos Públicos (“AFIP”), y especialmente, todas aquellas vinculadas con el régimen de la ley 27.260.

El Agente Colocador Principal y el Administrador podrán rechazar aquellas Solicitudes de Suscripción que no cumplan con la normativa en materia de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo o régimen de la ley 27.260, sin que dicho rechazo genere responsabilidad alguna a su cargo.

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

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

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

En caso de que finalizado el Período de Licitación: (i) el valor de las Solicitudes de Suscripción acumulado de las Cuotapartes suscriptas no alcanzara los U\$S 10.000.000 (dólares estadounidenses diez millones), y/o (ii) no existieran suscripciones de al menos el número mínimo previsto por la Resolución General 672 de la CNV –es decir, de 10 inversores–, el Fondo no se creará y se dejarán sin efecto la totalidad de las Solicitudes de Suscripción que hubieran sido firmadas y asimismo se extinguirá la obligación de los suscriptores de integrar el monto suscripto, sin que este hecho genere derecho alguno a reclamo por parte de quienes hubieran emitido Solicitudes de Suscripción. El Administrador deberá, en caso de que la suscripción de Cuotapartes no cumpla con los requisitos indicados, comunicar a quienes hubieran emitido Solicitudes de Suscripción y a la CNV que el Fondo no se creó en el primer día hábil luego de cerrado el Período de Licitación.

El Agente Colocador Principal y el Administrador asignarán las Cuotapartes a los suscriptores que hubieran presentado sus Solicitudes de Suscripción priorizando el orden cronológico durante el Período de Licitación y hasta llegar al monto máximo indicado. Asimismo, en la asignación se dará prioridad a los suscriptores de la Clase A por sobre los suscriptores de la Clase B y Clase C, respetando para cada clase el orden cronológico de las solicitudes, con la excepción del supuesto descrito en el párrafo siguiente. Si durante el Período de Licitación –siempre que existan al menos diez suscriptores– el Agente Colocador Principal recibiera Solicitudes de Suscripción por un monto que supere el máximo de emisión del Fondo, es decir U\$S 50.000.000 (dólares estadounidenses cincuenta millones), la primera solicitud que según el orden cronológico hubiere generado dicho exceso será adjudicada parcialmente hasta el importe que complete el valor máximo de emisión del Fondo. Dicho importe parcial no podrá ser inferior a U\$S 250.000 (dólares estadounidenses doscientos cincuenta mil). Las solicitudes restantes, en exceso al monto máximo conforme el orden cronológico, serán rechazadas.

En el supuesto que: i) las Solicitudes de Suscripción Clase A sean inferiores a diez suscriptores, ii) existan Solicitudes de Suscripción Clase B y/o Clase C, que en conjunto con la Clase A, conformen la cantidad mínima de diez suscriptores, y iii) al menos una de las Solicitudes de Suscripción Clase B o Clase C generara un exceso de demanda superior al monto máximo de emisión del Fondo y que según su orden cronológico de ingreso no permitiría la creación del Fondo; entonces dichas Solicitudes de Suscripción Clase B o Clase C serán adjudicadas respetando el orden cronológico en conjunto (total cantidad de Solicitudes de Suscripción Clase B o Clase C que completan diez cuotapartistas) y serán prorrateadas entre sí. En caso de existir en dicho conjunto una solicitud cuyo importe sea el monto mínimo de suscripción –es decir, U\$S 250.000 (dólares estadounidenses doscientos cincuenta mil)– o el resultante del prorrateo resultara inferior al monto mínimo de suscripción –es decir, U\$S 250.000 (dólares estadounidenses doscientos cincuenta mil)–, dichas Solicitudes de Suscripción Clase B o Clase C serán adjudicadas al monto mínimo.

Ni el Administrador, ni el Custodio ni los Agentes Colocadores garantizan a los inversores que remitan Solicitudes de Suscripción que, mediante el sistema de adjudicación que corresponda a cada Cuotaparte, se les adjudicará el mismo valor nominal de cuotapartes detallado en la Solicitud de Suscripción, debido a que puede existir sobresuscripción de cualquiera de dichos valores, sin que ello genere derecho alguno a realizar ningún reclamo por parte de los inversores que remitan tales Solicitudes de Suscripción.

Ni el Administrador, ni el Custodio ni los Agentes Colocadores serán responsables por fallas y/o problemas de cualquier índole en el SICOLP.

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

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

Las Cuotapartes deberán ser integradas por los suscriptores en la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión, mediante transferencia electrónica de las sumas a las cuentas abiertas a tales fines por los Agentes Colocadores o a una cuenta abierta a nombre del Fondo. El producido de la colocación podrá liquidarse: i) mediante transferencia a la cuenta de los Agentes Colocadores para su posterior transferencia al mercado interviniente, y luego transferida



por este último a una cuenta abierta a nombre del Fondo, o ii) mediante transferencia directa a una cuenta abierta a nombre del Fondo. Efectuada la integración, el Administrador, en base a la información provista por los Organizadores, confeccionará la nómina de Cuotapartistas Clase A y sus respectivas tenencias de Cuotapartes que deberán informar a Caja de Valores. La suscripción e integración de las Cuotapartes podrá efectuarse en especie mediante la entrega de cuotas de los fondos comunes de inversión abiertos previstos en la ley 27.260 y Resolución General 672 de la CNV. A tales fines: (i) las Solicitudes de Suscripción deberán estar precedidas de la solicitud de transferencia de las cuotas de dichos fondos comunes de inversión; (ii) el monto de la Solicitud de Suscripción deberá ser equivalente al valor de cierre del día anterior de las cuotas que constituirán el pago en especie de la Solicitud de Suscripción; y (iii) deberá proporcionarse a los Organizadores la información y documentación necesaria para poder imputar las cuotas a las Solicitudes de Suscripción.

En caso que uno o más suscriptores no abonaren el Precio de Suscripción, los derechos de tales suscriptores a recibir las Cuotapartes caducarán automáticamente (sin perjuicio de su responsabilidad) y el Administrador, según las instrucciones que reciba del Agente Colocador Principal, notificará a Caja de Valores tal circunstancia. El Administrador y Agente Colocador Principal no asumirán ningún tipo de responsabilidad por la falta de pago del Precio de Suscripción.

El Agente Colocador Principal y el Administrador informarán la colocación de la totalidad de las Cuotapartes suscriptas el día de cierre del Período de Licitación, publicando dicho resultado en la AIF y sitio web del mercado donde se negocien las Cuotapartes (el "Aviso de Resultado de la Colocación"). Si el valor de las Solicitudes de Suscripción acumulado de las Cuotapartes suscriptas no alcanzara los U\$S 10.000.000 (dólares estadounidenses diez millones), y/o no hubiera integrado las Solicitudes de Suscripción el número mínimo previsto por la Resolución General 672 de la CNV –es decir, de 10 inversores–, el Administrador notificará dicha circunstancia en el Aviso del Resultado de la Colocación.

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

Caja de Valores S.A. actuará como agente de registro de las Cuotapartes (el "Agente de Registro").

El Agente de Registro deberá proceder a efectuar el bloqueo correspondiente de las Cuotapartes suscriptas e integradas con los fondos provenientes de la aplicación de la ley 27.260.

En los plazos previstos por las Normas de la CNV: (i) el Agente de Registro debe remitir a la Administración Federal de Ingresos Públicos la información de los Cuotapartistas determinada por las Normas de la CNV; y (ii) el Custodio deberá presentar al Agente de Registro un informe de cuotas suscriptas que contenga los datos indicados en las Normas de la CNV, elaborado de acuerdo a la información provista por los Agentes Colocadores.

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

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

Se entenderá que el Agente Colocador Principal ha realizado sus mejores esfuerzos para colocar las Cuotapartes cuando hubiera realizado los actos detallados en la ley 26.831 y las Normas de la CNV, los cuales son habituales en el mercado para gestionar la colocación por oferta pública de valores negociables, incluyendo, entre otros, los siguientes actos:

- (i) contactos personales con potenciales inversores;
- (ii) envío de correos electrónicos a potenciales inversores con material de difusión, tal como el Prospecto. Una vez obtenida la autorización de oferta pública por la CNV, el Agente Colocador deberá adoptar las

medidas necesarias a fin de que cada potencial inversor calificado reciba con la debida anticipación un ejemplar del Prospecto;

- (iii) publicaciones y avisos en medios de difusión con circulación masiva y en el Boletín Diario de la BCBA;
- (iv) conferencias telefónicas grupales y/o individuales con potenciales inversores (alguna de las cuales podrán ser grabadas, siempre que ello fuere convenido por los participantes de la misma);
- (v) remisión de material impreso con constancia de recibo por cada entrega, incluyendo los datos de la persona que lo ha recibido y la fecha;
- (vi) reuniones informativas (“road shows”) con potenciales inversores acerca de las características de las Cuotapartes; y
- (vii) reuniones individuales (“one-on-one”) con potenciales inversores acerca de las características de las Cuotapartes y del Fondo.

A los efectos de colocar los Cuotapartes por oferta pública, el Agente Colocador Principal podrá realizar otras gestiones distintas a las especificadas precedentemente, siempre que observen en lo pertinente las disposiciones de la ley 26.831, sus modificatorias y complementarias, y las Normas de la CNV.

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

## IX. CALIFICACIÓN DE RIESGO

*Para mayor información respecto de este capítulo léase el Prospecto en su versión completa.*

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

*Para mayor información respecto de este capítulo léase el Prospecto en su versión completa.*

## XI. TRATAMIENTO IMPOSITIVO APLICABLE

*Para mayor información respecto de este capítulo léase el Prospecto en su versión completa.*

## XII. REGLAMENTO DE GESTIÓN

**El Reglamento de Gestión es el documento fundamental para determinar el alcance de las relaciones jurídicas entre el Administrador, el Custodio y los Cuotapartistas. Se recomienda especialmente a los Cuotapartistas su atenta lectura, y se recuerda que la adquisición de Cuotapartes supone la aceptación de**

**pleno derecho del Reglamento de Gestión.**

### **XIII. RÉGIMEN PARA SUSCRIPCIÓN E INTEGRACIÓN DE LAS CUOTAPARTES CON FONDOS PROVENIENTES DEL EXTERIOR**

*Para mayor información respecto de este capítulo léase el Prospecto en su versión completa.*

**AGENTE DE ADMINISTRACIÓN DE  
PRODUCTOS DE INVERSIÓN COLECTIVA**

**QM Asset Management Sociedad Gerente de  
Fondos Comunes de Inversión S.A.**  
Av. Ortiz de Ocampo 3302, Módulo 2º, Dpto. 3º  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
República Argentina  
Tel. (54 11) 4808-9010  
Fax (54 11) 5239-1505  
contacto@quinquelafondos.com.ar  
www.quinquelafondos.com.ar

**AGENTE DE CUSTODIA DE PRODUCTOS DE  
INVERSIÓN COLECTIVA**

**Banco de Servicios y Transacciones S.A.**  
Av. Corrientes 1174, Piso 3º  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
República Argentina  
Tel. (54 11) 5235-2810  
Fax (54 11) 4381-4304  
info@bancost.com.ar  
www.bancost.com.ar

**DESARROLLADOR Y ASESOR DE INVERSIONES**

**Predial Propiedades S.R.L.**  
Av. Corrientes 5465  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
República Argentina  
Tel/Fax (54 11) 4861-4444  
fondopredial@predial.com.ar  
www.predial.com.ar

**AGENTE COLOCADOR PRINCIPAL Y ORGANIZADOR**

**Banco de Servicios y Transacciones S.A.**  
Av. Corrientes 1174, Piso 3º  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
República Argentina  
Tel. (54 11) 5235-2810  
Fax (54 11) 4381-4304  
info@bancost.com.ar  
www.bancost.com.ar

**ASESORES LEGALES DEL ADMINISTRADOR  
Y DEL FONDO**

**Paolantonio & Legón Abogados**  
Av. Ortiz de Ocampo 3302, Módulo 1º, Oficina 7º  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
República Argentina  
Tel/Fax (54 11) 4803-6595  
info@pyla.com.ar  
www.pyla.com.ar

**AUDITORES DEL FONDO**

**KPMG**  
Boulevard 710  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
República Argentina  
Tel. (54 11) 4316-5700  
Fax (54 11) 4316-5800  
www.kpmg.com.ar