

Reglamento de Gestión del Fondo Común de Inversión Cerrado

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260**

Texto aprobado por la Comisión Nacional de Valores por Resolución N° RESFC-2026-23597-APN-DIR#CNV de fecha 22 de julio de 2026

Reglamento de Gestión aprobado por la Comisión Nacional de Valores por Resolución N° 18.491 de fecha 26 de enero de 2017  
Registro CNV N° 924

**MEGA QM S.A.**

**Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva FCI**

**BANCO DE SERVICIOS Y  
TRANSACCIONES S.A.**

**Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva**

---

**REGLAMENTO DE GESTIÓN**

**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**

---

Reglamento de Gestión del Fondo Común de Inversión Cerrado

**QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260**

## **CAPÍTULO 1: DEFINICIONES**

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

- 1. Activos Específicos:** son los activos que constituyen el objeto especial del Fondo, según se indica en el Capítulo 3, Sección 2, 2.1. del Reglamento.
- 2. Activos No Específicos:** son los activos financieros y liquidez previstos en el Capítulo 3, Sección 2, 2.2. del Reglamento.
- 3. Activos Autorizados:** son los Activos Específicos y los Activos No Específicos.
- 4. Administrador:** es MEGA QM S.A., con domicilio en jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El sitio web del Administrador: <https://megaqm.com.ar>.
- 5. Agentes Colocadores:** son los Agentes de Liquidación y Compensación o Agentes de Negociación registrados ante la CNV que actuarán como colocadores de las Cuotapartes, según se detalla en el Prospecto.
- 6. Agente Colocador Principal:** es Banco de Servicios y Transacciones S.A., con domicilio en jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El sitio web del Agente Colocador Principal: [www.bst.com.ar](http://www.bst.com.ar).
- 7. Agente de Registro:** es Caja de Valores S.A.
- 8. AIF:** es la Autopista de Información Financiera administrada por la CNV.
- 9. Asamblea de Cuotapartistas:** es el mecanismo previsto en el Reglamento para que los Cuotapartistas adopten ciertas decisiones previstas en el Reglamento, indicadas en el Capítulo 12 del Reglamento.
- 10. Asesor de Inversiones:** es el Desarrollador, exclusivamente para los Activos Específicos. El Asesor de Inversiones tendrá las funciones previstas en el Capítulo 13, Sección 8 del Reglamento.
- 11. Auditor de Obra:** la persona designada por el Administrador, con las funciones previstas en el Capítulo 13, Sección 7 del Reglamento.
- 12. BCRA:** es el Banco Central de la República Argentina.
- 13. CNV:** es la Comisión Nacional de Valores.
- 14. Comité de Inversiones:** es un comité con una actuación vinculada con la decisión de adquisición desarrollo, inversión o enajenación de Activos Específicos, con las funciones previstas en el Capítulo 13, Sección 5 del Reglamento.
- 15. Comité de Seguimiento:** es un comité vinculado con el monitoreo de las inversiones en Activos

Específicos y las recomendaciones para la actuación del Administrador en supuestos de conflictos de intereses, con las funciones previstas en el Capítulo 13, Sección 6 del Reglamento.

- 16. Cuotapartes:** son los valores negociables emitidos por el Fondo, bajo la modalidad de Cuotapartes de Copropiedad.
- 17. Cuotapartes de Copropiedad:** son cuotas que representan derechos de participación sobre el patrimonio del Fondo, y la titularidad de los flujos residuales proporcionales de las rentas o beneficios obtenidas por el Fondo, contabilizadas en el patrimonio neto del Fondo.
- 18. Cuotapartistas:** son los titulares de las Cuotapartes, sea por su adquisición originaria o posterior, a título singular o universal.
- 19. Custodio:** es Banco de Servicios y Transacciones S.A., con domicilio en jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El sitio web del Custodio es: [www.bst.com.ar](http://www.bst.com.ar).
- 20. Desarrollador:** es Predial Propiedades S.R.L., con domicilio en jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El sitio web del Desarrollador es: [www.predial.com.ar](http://www.predial.com.ar). El Desarrollador no es parte del Reglamento, y no garantiza los resultados del Fondo ni la rentabilidad de las Cuotapartes.
- 21. Fondo:** es Quinquela + Predial Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260, o indistintamente, Quinquela + Predial FCIC Inmobiliario Ley 27.260.
- 22. Normas:** son las Normas de la Comisión Nacional de Valores (N.T. 2013), con sus modificaciones y redacción vigente.
- 23. Organizador:** es Banco de Servicios y Transacciones S.A., con domicilio en jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El sitio web del Organizador de la Colocación es: [www.bst.com.ar](http://www.bst.com.ar).
- 24. Período de Formación de Activos Específicos:** es el plazo para que las inversiones del Fondo cumplan con la especificidad prevista en las Normas y en el Reglamento.
- 25. Plan de Inversión:** son los lineamientos previstos para las inversiones en Activos Específicos, descritos en el Capítulo 3, Sección 1, 1.3. del Reglamento, que incluyen los Proyectos.
- 26. Prospecto:** es el documento mediante el cual se realiza la oferta pública de las Cuotapartes, del que es parte el Reglamento, incluyendo sus actualizaciones o modificaciones.
- 27. Proyectos:** son los seis proyectos inmobiliarios en los que invertirá el Fondo, desarrollados por el Asesor de Inversiones y Desarrollador, que se describen en el Prospecto. Se incluyen también proyectos de características análogas en los que podrá invertir en Fondo en el supuesto que: (i) existieran recursos financieros disponibles; o (ii) no pudieran realizarse, por cualquier razón, los indicados en el Prospecto.
- 28. Reglamento:** es el presente reglamento de gestión del Fondo (y sus modificaciones autorizadas por la CNV), suscripto por el Administrador y el Custodio y al que los Cuotapartistas adhieren de pleno derecho al adquirir o suscribir Cuotapartes.

## **CAPÍTULO 2: CREACIÓN Y DURACIÓN DEL FONDO**

- 1. CREACIÓN DEL FONDO:** 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.
- 2. PLAZO DEL FONDO:** 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 Capítulo 12 del Reglamento.

## **CAPÍTULO 3: OBJETIVOS Y POLÍTICA DE INVERSIÓN. ACTIVOS AUTORIZADOS**

- 1. OBJETIVOS Y POLÍTICA DE INVERSIÓN:** las inversiones del FONDO se orientan a:
  - 1.1. **OBJETIVOS DE INVERSIÓN:** 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 mediante la inversión en los Proyectos.
  - 1.2. **POLÍTICA DE INVERSIÓN:** 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.
  - 1.3. **PLAN DE INVERSIÓN:** 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. Cabe destacar lo siguiente:
    - 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.
    - 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 del Comité de Inversiones.

- Adicionalmente, se realizará el *due diligence* 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.
- 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.

**2. ACTIVOS AUTORIZADOS:** el Fondo podrá realizar las siguientes inversiones:

2.1. **ACTIVOS ESPECÍFICOS:** el Fondo tiene como objeto especial la inversión en activos –principalmente los Proyectos–, en el marco de lo previsto por el art. 42 inc. b) de la ley 27.260. Los Activos Específicos, con las excepciones previstas por el Reglamento, deberán representar el 100% del patrimonio neto del Fondo y realizarse en la República Argentina. Se consideran Activos Específicos:

- 2.1.1. Derechos reales sobre inmuebles.
- 2.1.2. Derechos personales relacionados con inmuebles, que sirvan de título para la adquisición de derechos reales, o que permitan el aprovechamiento económico de la renta de un inmueble.
- 2.1.3. Participaciones en fideicomisos de desarrollo inmobiliario como fiduciante, beneficiario y/o fideicomisario.
- 2.1.4. Acciones de sociedades anónimas suscriptas en el marco de un aumento de capital: (i) cuyo uso de fondos excluya la refinanciación de pasivos y se vincule directamente con proyectos inmobiliarios; (ii) cuyo activo esté integrado preponderantemente por inmuebles (o derechos reales sobre inmuebles de cualquier naturaleza, o derechos personales relacionados con inmuebles de cualquier naturaleza), y (iii) cuyo objeto y actividad sea el desarrollo de inmuebles.
- 2.1.5. Acciones de sociedades anónimas cuyo activo este integrado totalmente por inmuebles que sean destinados a construcción y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
- 2.1.6. Derechos de crédito relacionados con la enajenación total o parcial de inmuebles de titularidad (directa o indirecta) del Fondo.
- 2.1.7. Derechos de crédito relacionados con la locación total o parcial de inmuebles de titularidad (directa o indirecta) del Fondo.
- 2.1.8. Hasta el 25% del patrimonio neto del Fondo podrá invertirse en acciones bajo el régimen de oferta pública emitidas en el marco de un aumento de capital de sociedades con objeto y actividad principal vinculados con la actividad inmobiliaria.
- 2.1.9. Hasta el 25% del patrimonio neto del Fondo podrá invertirse en obligaciones negociables bajo el régimen de oferta pública emitidas en el marco de una nueva emisión de sociedades con objeto y actividad principal vinculados con

la actividad inmobiliaria, en tanto el uso de fondos: (i) se refiera a la financiación de nuevos desarrollos inmobiliarios, y (ii) excluya la refinanciación de pasivos.

En el marco de las inversiones en Activos Específicos y la ejecución del Plan de Inversión, el Fondo (mediante la actuación del Administrador y/o el Custodio, según corresponda), tendrá plena capacidad para celebrar cualquier acto jurídico que sea necesario o conveniente para la ejecución del Plan de Inversión, sin más limitaciones que las que se sigan de disposiciones legales de aplicación general, el Prospecto o el Reglamento. 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; y (vii) actuar en fideicomisos ordinarios o financieros como beneficiario, fiduciante o fideicomisario.

2.2. **ACTIVOS NO ESPECÍFICOS:** el Fondo podrá invertir transitoriamente en Activos No Específicos durante el Período de Formación de Activos Específicos o como mecanismo de administración de sus disponibilidades, según el siguiente detalle:

1. Cuotapartes de fondos comunes de inversión abiertos creados según lo dispuesto por la ley 27.260 y la Resolución General 672 de la CNV.
2. Cuotapartes de fondos comunes de inversión encuadrados en el art. 4 inciso b) de la Sección II, del Capítulo II del Título V de las Normas, hasta el 25% del patrimonio neto del Fondo.

La limitación indicada para los Activos No Específicos no impedirá la existencia de saldos en cuentas corrientes bancarias abiertas en entidades financieras supervisadas por el BCRA cuando dichas disponibilidades tengan vinculación con la realización de inversiones en Activos Específicos, o el cumplimiento de obligaciones a cargo del Fondo, con un máximo del 10% del patrimonio neto del Fondo, el que se computará dentro del límite del 25% de inversión para los fondos comunes de inversión encuadrados en el art. 4 inciso b) de la Sección II, del Capítulo II del Título V de las Normas.

2.3. **OPERACIONES CON DERIVADOS:** el Fondo podrá realizar operaciones con instrumentos financieros derivados con finalidad de cobertura debiendo el Administrador disponer de los medios y experiencia necesarios para llevar a cabo esas operaciones.

2.4. **POSIBILIDAD DE ENDEUDAMIENTO:** si el Administrador no invirtiera en los Proyectos, el Administrador podrá endeudar al Fondo en operaciones vinculadas con la adquisición o el desarrollo de Activos Específicos previstos en el Capítulo 3, Sección 2, Puntos 2.1.1. a 2.1.6. del Reglamento, las que podrán garantizarse con hi-

poteca u otras garantías, según lo resuelva el Administrador. 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.

- 2.5. PERÍODO DE FORMACIÓN DE ACTIVOS ESPECÍFICOS: el inicio de operaciones del Fondo y la inversión en Activos Específicos puede requerir plazos para la evaluación, adquisición y ejecución de operaciones en el mercado inmobiliario que no pueden realizarse de manera inmediata. Asimismo, la enajenación parcial de Activos Específicos puede también involucrar plazos para la readquisición de Activos Específicos. En consecuencia, en dichos supuestos se entenderá que existe 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.
- 2.6. MERCADOS EN LOS QUE SE REALIZARÁN INVERSIONES: las inversiones por cuenta del Fondo en valores negociables se realizarán exclusivamente en mercados autorizados en la Argentina por la CNV.
- 2.7. MONEDA DEL FONDO: es el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica o la moneda de curso legal que en el futuro lo reemplace.
- 2.8. VALUACIÓN DE LOS ACTIVOS AUTORIZADOS: el Administrador elaborará la valuación de los Activos Autorizados y los estados financieros del Fondo aplicando las normas contables emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) y aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.), con excepción de las normas contenidas en la Resolución Técnica N° 26 "Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad".
- 2.9. DIVERSIFICACIÓN MÍNIMA: 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.

#### **CAPÍTULO 4: CUOTAPARTES**

- 1. TIPO DE CUOTAPARTES:** 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 representadas mediante certificados globales, y se emitirán según las condiciones de emisión y suscripción determinadas en el Prospecto y en el aviso de suscripción. Su registro será llevado por el Agente de Registro. La negociación y/o listado de las Cuotapartes se realizará exclusivamente en mercados autorizados por la CNV.
- 2. PARTICIPACIÓN Y UTILIDADES DEL FONDO:** 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.
- 3. AUSENCIA DEL REGISTRO DE LA CUOTAPARTES. PÉRDIDA, DESTRUCCIÓN O INUTILIZACIÓN DE LOS CERTIFICADOS GLOBALES:** en el caso de robo, destrucción o inutilización del sistema de registro del Agente de Registro, se aplicará el régimen previsto en el Título V, Capítulo 6°, Sección 4° ("Deterioro, sustracción, pérdida y destrucción de títulos valores o de sus registros") del Código Civil y Comercial de la Nación.
- 4. VALUACIÓN DE LAS CUOTAPARTES:** la valuación de las Cuotapartes se determinará en oportunidad de la presentación de los estados contables previstos en el Capítulo 9, Sección 2 del Reglamento. La obligación de información prevista por el art. 27 de la ley 24.083 se entenderá cumplida con la publicación del último valor de negociación de las Cuotapartes en un mercado autorizado por la CNV.
- 5. CLASES E INTEGRACIÓN:** se emitirán 3 clases de Cuotapartes:
  - 29.** Clase A: 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, según se determina en el Prospecto.
  - 30.** Clase B: 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, según se determina en el Prospecto.
  - 31.** Clase C: 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 BCRA y empresas aseguradoras autorizadas por la Superintendencia de Seguros de la Nación. 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, según se determina en el Prospecto.

- 6. COLOCACIÓN Y SUSCRIPCIÓN:** la colocación de las Cuotapartes será realizada por oferta pública mediante subasta o licitación pública, conforme lo establecido en el art. 8, inciso a.12.3) y concordantes del Capítulo IV, Título VI de las Normas. Las cuestiones específicas de la colocación serán informadas en el Prospecto y en los avisos correspondientes, los que deberán publicarse en la AIF.

## **CAPÍTULO 5: FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR**

- 1. ACTUACIÓN DEL ADMINISTRADOR:** el Administrador administra el patrimonio del Fondo y representa los intereses colectivos de los Cuotapartistas, debiendo ajustar su actuar a normas de prudencia, y proceder con la diligencia de un buen hombre de negocios en el exclusivo beneficio de los intereses colectivos de los Cuotapartistas, con exclusión de cualquier actuación individual de los Cuotapartistas. El Administrador administra el patrimonio del Fondo discrecionalmente, pero bajo las pautas establecidas en el Reglamento y en las Normas, ejecutando la política de inversión del Fondo. El Administrador podrá actuar como agente de administración de productos de inversión colectiva de otros fondos comunes de inversión, similares o no al Fondo.
- 2. REPRESENTACIÓN:** el Administrador ejerce la representación judicial o extrajudicial de los Cuotapartistas por cualquier asunto concerniente a sus intereses respecto del patrimonio del Fondo, sin que los Cuotapartistas puedan actuar de manera individual o colectiva en razón de la representación legal que corresponde al Administrador. A tal fin, el Administrador podrá designar apoderados con facultades suficientes para tomar las decisiones que, a criterio del Administrador, sean conducentes a la mejor protección de los intereses colectivos o derechos de los Cuotapartistas.
- 3. CONTABILIDAD:** el Administrador lleva la contabilidad del Fondo, registrando debidamente sus operaciones, confeccionando sus estados contables y determinando el valor del patrimonio neto y de las Cuotapartes de acuerdo a las disposiciones legales vigentes, las Normas y el Reglamento.
- 4. PUBLICACIONES:** el Administrador realiza todas las publicaciones exigidas legalmente y debe cumplir con todos los requerimientos de información que solicite la CNV u otra autoridad competente.
- 5. LIQUIDACIÓN DEL FONDO:** el Administrador actuará como liquidador del Fondo juntamente con el Custodio, y percibirá durante este período la retribución pactada.
- 6. OPERACIONES CON ACTIVOS ESPECÍFICOS. ELECCIÓN Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS:** es competencia exclusiva del Administrador la elección y ejecución de los proyectos e inversiones que correspondan a los Activos Específicos y No Específicos, sin participación del Custodio, incluyendo la elaboración y ejecución del Plan de Inversión. Conforme lo autorizado por el art. 14 de

la ley 24.083, el Administrador realizará respecto de los Activos Específicos todos los actos de administración que sean necesarios para su conservación, venta, hipoteca o constitución de otros derechos reales, arrendamiento o similares.

- 7. CONTROL DEL CUSTODIO:** el Administrador controla la actuación del Custodio, exclusivamente en su carácter de Custodio del Fondo, informando a la CNV de cualquier irregularidad grave que detecte en el cumplimiento de su función de control.
- 8. RENUNCIA:** el Administrador podrá renunciar a su función sustituyendo su mandato en otra sociedad habilitada para actuar como Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión. Deberá preavisar al Custodio con no menos de 90 días corridos a la fecha de la renuncia, la que no acaecerá hasta tanto el nuevo Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión esté autorizado para actuar en tal carácter por la CNV.

## **CAPÍTULO 6: FUNCIONES DEL CUSTODIO**

- 1. CUSTODIA:** los activos que integren el patrimonio del Fondo serán custodiados por el Custodio. Para cumplir con esta función, y sin perjuicio de su responsabilidad legal, el Custodio podrá celebrar convenios de subcustodia con el alcance que autoricen las Normas. Asimismo, conforme lo prevé el art. 14 de la ley 24.083, el Custodio actuará como fiduciario respecto de los inmuebles, derechos de anticresis y créditos hipotecarios que integren el patrimonio del Fondo. Para la transferencia de dichos activos, se deberá contar con el asentimiento expreso del Administrador.
- 2. PAGOS:** el Custodio procesará los cobros y pagos por cuenta del Fondo, en cuentas especiales abiertas a nombre del Custodio con el aditamento del nombre del Fondo.
- 3. REGISTRO DE CUOTAPARTES:** el Custodio lleva el registro de las Cuotapartes, por medio del Agente de Registro (Caja de Valores S.A.). En los plazos previstos por las Normas: (i) el Agente de Registro debe remitir a la Administración Federal de Ingresos Públicos la información de los Cuotapartistas determinada por las Normas; y (ii) el Custodio deberá presentar al Agente de Registro un informe de cuotas partes suscriptas que contenga los datos indicados en las Normas, elaborado de acuerdo a la información provista por los Agentes Colocadores.
- 4. LIQUIDACIÓN DEL FONDO:** el Custodio actuará como liquidador del Fondo juntamente con el Administrador, y percibirá durante este período la retribución pactada.
- 5. CONTROL DEL ADMINISTRADOR:** el Custodio controla la actuación del Administrador en su carácter de Administrador del Fondo, informando a la CNV de cualquier irregularidad grave que detecte en el cumplimiento de su función de control. No está sujeta a control ni es responsabilidad del Custodio la elección y ejecución de los proyectos e inversiones que correspondan a los Activos Específicos y No Específicos, ni la elaboración o ejecución del Plan de Inversión.
- 6. RENUNCIA:** el Custodio podrá renunciar a su función sustituyendo su mandato en otra sociedad habilitada para actuar como Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión. Deberá preavisar al Administrador con no menos de 90 días corridos a la

fecha de la renuncia, la que no acaecerá hasta tanto el nuevo Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión esté autorizado para actuar en tal carácter por la CNV.

## **CAPÍTULO 7: HONORARIOS Y GASTOS A CARGO DEL FONDO**

- 1. HONORARIOS DEL ADMINISTRADOR:** el honorario a recibir por el Administrador, calculado como un porcentaje sobre el patrimonio neto del Fondo por el desempeño de las funciones asignadas legalmente y previstas en el Reglamento, será de hasta el 2% anual. El porcentaje máximo indicado se calcula sobre el patrimonio neto del Fondo, percibiéndose trimestralmente (o con la periodicidad que corresponda en el caso de períodos irregulares menores) dentro de los 10 días de aprobados los correspondientes estados contables del Fondo. Se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable.
- 2. HONORARIO DE ÉXITO:** el Administrador y el Desarrollador percibirán un honorario de éxito del 20% (más el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable) calculado sobre el resultado final del Fondo:  $((\text{Valor patrimonial neto al cierre} - \text{valor patrimonial neto al inicio} + \text{Dividendos pagados}) / \text{valor patrimonial neto al inicio}) - \text{Rentabilidad Acumulada} = \text{Retorno total acumulado del Fondo, neto de dividendos pagados}$ , según el balance final de liquidación, previo pago de cualquier gasto o pasivo del Fondo. El honorario de éxito percibido se distribuirá de la siguiente manera: 50% para el Desarrollador y 50% para el Administrador. Será condición para la exigibilidad del honorario de éxito que la rentabilidad acumulada del Fondo, desde su creación y hasta la liquidación, sea superior al 33% total acumulado (medido en dólares estadounidenses), computándose a tal fin las distribuciones de utilidades que se hubieran realizado (la "Rentabilidad Acumulada").
- 3. HONORARIOS DEL CUSTODIO:** el honorario a recibir por el Custodio, calculado como un porcentaje sobre el patrimonio neto del Fondo por el desempeño de las funciones asignadas legalmente y previstas en el Reglamento, será de hasta el 0,3% anual. El porcentaje máximo indicado se calcula sobre el patrimonio neto del Fondo, percibiéndose trimestralmente (o con la periodicidad que corresponda en el caso de períodos irregulares menores) dentro de los 10 días de aprobados los correspondientes estados contables del Fondo. Se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable.
- 4. GASTOS ORDINARIOS DE GESTIÓN:** el máximo de gastos correspondiente a este concepto no excederá el 0,5% anual del patrimonio neto del Fondo. Estos gastos comprenden los siguientes conceptos: (i) honorarios y gastos legales, contables y de auditoría del Fondo, (ii) gastos de custodia, seguros, traslado, y, en general, cualquier gasto que ocasionen los activos y documentos del Fondo; y (iii) gastos de publicaciones obligatorias que deba realizar el Fondo, y de avisos e informes presentados ante la CNV y/o cualquier otra autoridad pública o privada, y en general, de todo otro gasto derivado de exigencias derivadas de las Normas. Los aranceles, derechos e impuestos, comisiones y honorarios profesionales correspondientes a la operatoria con Activos Autorizados, al igual que los impuestos que correspondan al Fondo o su actividad, y las erogaciones vinculadas

con la ejecución de desarrollos inmobiliarios (costos de obra, honorarios -incluyendo la auditoría de obra-, impuestos y demás conceptos relacionados) no son considerados gastos y serán imputados directamente al resultado del Fondo, y no se encuentran alcanzados por el límite indicado en esta Sección. Adicionalmente, queda establecido que el Custodio queda facultado para restituir al Administrador toda suma de dinero de fondos propios que eventual o excepcionalmente haya utilizado para solventar todo otro gasto, costo o tributo, actual o futuro, de cualquier naturaleza que haya debido pagar y que tenga relación con el Reglamento y las operaciones del Fondo. A todo evento, se aclara que en ningún caso se exigirá al Administrador o al Custodio realizar gasto alguno con sus propios fondos ni contraer deudas u obligaciones en la ejecución del Reglamento que pueda afectar su propio patrimonio.

- 5. COMISIÓN DE COLOCACIÓN:** hasta el 1% para el Agente Colocador Principal y los Agentes Colocadores, calculado sobre los montos suscriptos e integrados de las clases de Cuotapartes a las que corresponda abonar dicha comisión, y se detraerá directamente del producido de la colocación. Se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable. En el Prospecto o en el aviso de suscripción el Administrador podrá establecer que la Clase B y/o la Clase C no abonen la comisión de colocación, o que abonen un importe menor. En el aviso de suscripción se deberá indicar claramente la o las clases de Cuotapartes que deberán abonar la comisión de colocación.
- 6. COMISIÓN DE ORGANIZACIÓN:** hasta el 0,5% para el Organizador, calculado sobre los montos suscriptos e integrados de las clases de Cuotapartes a las que corresponda abonar dicha comisión, la que se detraerá directamente del producido de la colocación. Se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable. La comisión indicada será percibida por Banco de Servicios y Transacciones S.A. en su rol de Organizador y no de Custodio. En el Prospecto o en el aviso de suscripción el Administrador podrá establecer que la Clase B y/o la Clase C no abonen la comisión de organización, o que abonen un importe menor. En el aviso de suscripción se deberá indicar claramente la o las clases de Cuotapartes que deberán abonar la comisión de organización.
- 7. GASTOS DE SUSCRIPCIÓN:** hasta el 0,25% de los montos suscriptos será aplicado para cubrir los gastos de preparación del Prospecto y demás documentación legal necesaria, aranceles de la CNV y de mercados autorizados por la CNV donde se negocien las Cuotapartes, y los honorarios de estructuración, asesores legales y contables del Administrador y del Fondo vinculados con su creación. De existir un remanente, integrará el patrimonio del Fondo.
- 8. HONORARIOS DEL ADMINISTRADOR Y CUSTODIO EN SU ROL DE LIQUIDADORES:** se aplican las establecidas en las Secciones 1 y 3 de este Capítulo.
- 9. INFORMACIÓN:** los honorarios, comisiones y gastos del Fondo estarán a disposición de los interesados en las oficinas del Administrador y en su sitio web (<https://megaqm.com.ar>). Asimismo, en todos los casos en que en las Secciones precedentes se indican montos máximos, se deberá precisar el porcentaje correspondiente en los avisos de suscripción o colocación del Fondo.

## **CAPÍTULO 8: LIQUIDACIÓN DEL FONDO**

- 1. LIQUIDACIÓN DEL FONDO:** la liquidación del Fondo podrá ser decidida por la CNV en los casos previstos por la ley 24.083 y el decreto 174/93, incluyendo la suspensión o cancelación de la oferta pública de las Cuotapartes. Salvo el supuesto de vencimiento del plazo del Fondo, la liquidación no podrá ser practicada hasta que la decisión sea aprobada por la CNV. El procedimiento de liquidación se sujetará a las reglas de las Secciones siguientes y a lo dispuesto por las Normas.
- 2. FUNCIONES:** el Administrador y el Custodio estarán a cargo de la liquidación, asumiendo cada una las tareas inherentes a su competencia. En casos excepcionales, la CNV podrá designar un liquidador sustituto de los órganos del Fondo. En todos los casos, se deberá proceder con la mayor diligencia arbitrando los medios necesarios para finalizar en el plazo más breve posible los procesos inherentes a la liquidación del Fondo, privilegiando los intereses de los Cuotapartistas.
- 3. LIQUIDACIÓN POR VENCIMIENTO DEL PLAZO DEL FONDO. TRÁMITE:** la liquidación del Fondo se iniciará mediante la presentación a la CNV del acta de directorio del Administrador informando la liquidación del Fondo por vencimiento del plazo del Fondo. Dicha acta de directorio deberá publicarse en la AIF. A partir del inicio del trámite de liquidación, no serán de aplicación respecto del Fondo las reglas vinculadas con el mínimo de inversiones en Activos Específicos.
- 4. REALIZACIÓN DE ACTIVOS:** el proceso de realización de activos, para los Activos No Específicos, no deberá exceder el período máximo de 30 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 resolución aprobatoria de la CNV, en el supuesto de la liquidación decidida por la CNV en los casos previstos por la ley 24.083 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-. El producido de los activos realizados deberá ser depositado en una cuenta remunerada (si esta modalidad estuviera autorizada por el BCRA, o en su defecto, en cuenta corriente bancaria ordinaria) en entidades autorizadas (debidamente individualizadas) bajo la titularidad del Custodio, o del liquidador sustituto, con el aditamento del carácter que reviste respecto del Fondo. 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 resolución aprobatoria de la CNV, en el supuesto de la liquidación decidida por la CNV en los casos previstos por la ley 24.083 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-. En su caso, los Activos Autorizados que no puedan ser realizados podrán ser -con la autorización de la CNV- transferidos a los Cuotapartistas a prorrata de su participación a efectos de poder finalizar la liquidación del Fondo. En caso de existir estructuras de inversión remanentes, el Administrador empleará sus mejores esfuerzos para su liquidación y posterior transferencia de activos inmobiliarios al Fondo para ser distribuidos entre los Cuotapartistas.
- 5. DIFUSIÓN:** dentro de los 5 días corridos desde (i) el vencimiento del plazo del Fondo, en el supuesto de liquidación por vencimiento del plazo del Fondo, 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 el decreto 174/93, se informará vía Hecho Relevante en la AIF, incluyendo:

- Según fuera el caso: (i) el inicio de la liquidación como consecuencia del vencimiento del plazo del Fondo, o (ii) la resolución de la CNV aprobatoria de la liquidación del Fondo en los demás supuestos. En cualquier supuesto, se indicarán claramente las denominaciones completas del Fondo, del Administrador, del Custodio, o del liquidador sustituto, y el domicilio donde deben concurrir los Cuotapartistas para justificar su calidad de tales, o los medios para proceder a tal acreditación.
- La fecha de inicio del proceso de realización de activos del Fondo, y la fecha estimada de finalización del mismo.
- Toda otra información de interés relacionada con el procedimiento que se llevará a cabo durante la liquidación del Fondo.

De existir un remanente de fondos, y no poder ser estos transferidos a una cuenta bancaria del Cuotapartista, los mismos se mantendrán en cuenta bancaria a nombre del Custodio hasta su eventual agotamiento, cargándose los costos pertinentes al saldo existente. En tal caso el Administrador realizará la publicación que informe dicha disponibilidad vía Hecho Relevante en la AIF, reiterando la información con periodicidad trimestral.

Todos los estados contables que se emitan durante el proceso de liquidación del Fondo, incluyendo el balance final de liquidación, deberán indicar que el Fondo se encuentra en estado de liquidación.

El balance final de liquidación deberá ser publicado en la AIF.

## **CAPÍTULO 9: PUBLICIDAD, INFORMACIÓN Y ESTADOS CONTABLES**

- 1. CIERRE DE EJERCICIO:** el ejercicio económico-financiero del Fondo cierra el 31 de diciembre de cada año.
- 2. ESTADOS CONTABLES:** el Fondo preparará estados contables anuales y trimestrales, que se presentarán en CNV y se difundirán de conformidad con lo previsto por las Normas, inclusive en el período de liquidación del Fondo.
- 3. HECHOS RELEVANTES:** el Administrador difundirá mediante la AIF las obligaciones de información mediante Hechos Relevantes vinculados con las actividades del Fondo. De manera enunciativa, se considerarán alcanzadas por la obligación de informar mediante Hechos Relevantes: (i) la designación de otros proyectos del Desarrollador diferentes de los indicados en el Prospecto; (ii) la designación o cambio del Asesor de Inversiones; (iii) la integración o modificación de la composición del Comité de Inversiones, Comité de Seguimiento o Auditor de Obra; (iv) la realización de actos de disposición que representen más del 10% del patrimonio neto del Fondo; (v) la convocatoria a Asamblea de Cuotapartistas; (vi) el endeudamiento del Fondo, cuando se otorguen garantías reales o el monto supere el 10% del patrimonio neto del Fondo; y (vii) con periodicidad trimestral, un informe técnico realizado por un sujeto independiente con

experiencia y antecedentes comprobables designado por el Administrador, que incluya el estado de avances sobre la base de lo informado por el Auditor de Obra.

## **CAPÍTULO 10: SOLUCIÓN DE DIVERGENCIAS**

1. **TRIBUNAL COMPETENTE. OPCIÓN POR LA JUSTICIA ORDINARIA:** para el caso de que surgiere alguna divergencia entre los Cuotapartistas, y el Administrador y/o el Custodio respecto de la interpretación del Reglamento y/o los derechos y obligaciones de los Cuotapartistas, y la divergencia no pudiese ser solucionada de buena fe por las partes, la controversia será sometida a la decisión final e inapelable (salvo lo previsto por el art. 1656 del Código Civil y Comercial) del Tribunal de Arbitraje de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, sin perjuicio de la intervención que pudiese corresponderle a la CNV. Sin embargo, el Cuotapartista podrá en todos los casos ejercer sus derechos ante la justicia ordinaria competente.

## **CAPÍTULO 11: NORMAS DE PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO**

1. **SUJETOS OBLIGADOS:** el Administrador, el Custodio, el Agente Colocador Principal y los Agentes Colocadores son sujetos obligados en los términos de la ley 25.246, debiendo cumplir con sus tareas específicas respecto de los suscriptores iniciales de las Cuotapartes.
2. **NORMATIVA:** se encuentran vigentes diversas y numerosas normas de cumplimiento obligatorio en materia de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo (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 Normas). Como consecuencia de esas normas, los Cuotapartistas deberán proveer al Administrador y/o al Custodio y/o a los Agentes Colocadores y/o al Agente Colocador Principal, según sea pertinente, la información que les sea solicitada conforme la normativa aplicable actualmente, o la que en un futuro esté vigente. El Administrador facilitará al Custodio, cuando le sea requerido, la información de identificación y conocimiento de los clientes que esté en su poder, o reciba de los Agentes Colocadores y/o el Agente Colocador Principal.

## **CAPÍTULO 12: ASAMBLEAS DE CUOTAPARTISTAS**

1. **SUPUESTOS:** en los casos previstos por el Reglamento, o cuando a su solo juicio el Administrador lo considere conveniente, se convocará a Asamblea de Cuotapartistas para considerar cuestiones de interés colectivo y adoptar las decisiones que resulten pertinentes.
2. **CONVOCATORIA, QUÓRUM Y MAYORÍAS:** se aplicarán las disposiciones de la Ley General de

Sociedades relativas a la asamblea extraordinaria.

- 3. OBLIGATORIEDAD:** será obligatoria la convocatoria en caso de prórroga del plazo del Fondo - en este caso, los Cuotapartistas disconformes con lo dispuesto por la Asamblea de Cuotapartistas, podrán solicitar el rescate de sus Cuotapartes, y se les reintegrará el valor de su participación en el plazo máximo de 1 año-, siempre que para la Clase A de Cuotapartes se hubiera cumplido al momento del reintegro el plazo mínimo de permanencia establecido por la ley 27.260 y la Resolución General 672 de la CNV.
- 4. ASAMBLEAS A DISTANCIA:** las asambleas de Cuotapartistas podrán realizarse a distancia, siempre que permitan la participación y deliberación de los Cuotapartistas o de sus representantes. Es facultad del Administrador decidir en cada oportunidad en la que tenga lugar una asamblea bajo esta modalidad el medio electrónico por el cual ésta será llevada a cabo, informando esto a los Cuotapartistas por medio del acta de Directorio que la convoque, como así también de todos los demás aspectos técnicos necesarios para que la asamblea sea llevada a cabo. El Administrador deberá procurar que se asegure la transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras en el transcurso de toda la reunión, así como también su grabación en soporte digital desde el momento de inicio de la asamblea.

Para el cómputo del quorum será aplicable lo previsto en el inciso 2. del presente artículo. El procedimiento de votación garantizará en todo momento el principio de igualdad de trato de los participantes, de conformidad con la Ley General de Sociedades N° 19.550.

Frente a un desperfecto técnico que impida llevar a cabo la asamblea por un tiempo prolongado, de modo tal que se torne imposible su realización en la fecha convocada, el Administrador la dará por terminada y arbitrará los medios necesarios para convocar a una nueva asamblea en sustitución de la anterior.

Si tal desperfecto técnico ocurriese mientras la asamblea se encuentra en curso, las decisiones que los Cuotapartistas hubieran tomado previo al desperfecto tendrán plena vigencia y validez y no será necesario que los puntos del orden del día que les dieron lugar sean tratados nuevamente en una nueva asamblea. El Administrador arbitrará los medios necesarios para convocar una nueva asamblea en la cual tratar los puntos del orden del día que no se hubieren tratado en la asamblea que sufrió el desperfecto, sin perjuicio de poder incluir otros puntos del orden del día. En caso de no incorporarse nuevos puntos dentro de orden del día, podrá disponerse la suspensión de la reunión y pase a cuarto intermedio. En tal caso, el Administrador deberá informar la fecha y hora en la que se volverá a constituir la asamblea a fin de tratar los puntos del orden del día que no hubieran sido aprobados hasta el momento del desperfecto técnico.

## **CAPÍTULO 13: RIESGOS, RESPONSABILIDADES Y CLÁUSULAS VARIAS**

- 1. RIESGOS DE INVERSIÓN. RIESGO CAMBIARIO:** existen riesgos relevantes, generales del mercado y particulares del Fondo que son descriptos de manera detallada en el Prospecto. EL VALOR



DE LAS CUOTAPARTES DEL FONDO, 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 cuotapartes del Fondo, deben leer cuidadosamente los términos del Reglamento y del Prospecto, de los que se entregará copia a toda persona que lo solicite. TODA PERSONA QUE CONTEMPLA 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. LOS PAGOS A LOS CUOTAPARTISTAS EN MONEDA EXTRANJERA ESTÁN SUJETOS A LA POSIBILIDAD DE ACCESO AL MERCADO DE CAMBIOS. VER MÁS ABAJO LA SECCIÓN 9 DE ESTE CAPÍTULO.

2. **RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR Y DEL CUSTODIO:** ni el Administrador ni el Custodio garantizan resultados de las inversiones o una determinada rentabilidad del Fondo. Se deja expresa constancia que corresponderá exclusivamente al Administrador la elección de los activos en los que el Fondo podrá invertir, así como la elección de los terceros que participarán en la ejecución de tareas vinculadas con los Activos Específicos. En el marco del art. 4 de la ley 24.083, en lo que hace a la función de control de las inversiones a cargo del Custodio, el Custodio deberá exclusivamente controlar que las inversiones a ser realizadas por el Administrador: (i) sean Activos Autorizados y (ii) se ajusten a los Objetivos y Política de Inversión establecidos en el Capítulo 3 del Reglamento, sin hacer análisis alguno acerca de la oportunidad y mérito de tales inversiones. El Desarrollador no garantiza los rendimientos del Fondo ni la rentabilidad de las Cuotapartes.
3. **SUSCRIPCIÓN, LIQUIDEZ Y RESCATES:** las suscripciones podrán realizarse únicamente en la moneda del Fondo o en especie mediante las cuotapartes de fondos comunes de inversión abiertos creados en los términos de la ley 27.260. El Fondo es un fondo común de inversión cerrado y la liquidez de las Cuotapartes depende de la oferta y demanda en la negociación secundaria en los mercados autorizados por la CNV. Adicionalmente, para la Clase A de Cuotapartes, se deberá tener presente la ley 27.260 y su reglamentación. Salvo lo expresamente previsto por el Reglamento y las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, los Cuotapartistas no tienen un derecho de rescate, reembolso o recompra de las Cuotapartes con cargo al Fondo, ni a recibir pagos por cuenta del Fondo antes de su liquidación. En todos los casos, los pagos de los rescates 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.
4. **ENTREGA DEL REGLAMENTO Y EL PROSPECTO:** el Prospecto y el Reglamento serán puestos a disposición de los inversores mediante su difusión en la AIF, en los sistemas de información dispuestos por los mercados en que vayan a listarse y/o negociarse las Cuotapartes, y en los sitios web del Administrador (<https://megaqm.com.ar>), Custodio ([www.bst.com.ar](http://www.bst.com.ar)), y Agente Colocador Principal ([www.bst.com.ar](http://www.bst.com.ar)).

5. **COMITÉ DE INVERSIONES:** si el Administrador decidiera establecer un Comité de Inversiones –que actuará sin cargo para el Fondo o los Cuotapartistas– su función principal será el consejo –no vinculante– respecto de la adquisición, desarrollo, inversión o enajenación de Activos Específicos. El Administrador prevé integrar el Comité de Inversiones con al menos 3 miembros, que serán designados considerando su experiencia, conocimientos, idoneidad y liderazgo. Las opiniones del Comité de Inversiones se adoptarán por mayoría simple. El Administrador podrá siempre apartarse de las resoluciones del Comité de Inversiones cuando así lo estime conveniente. La falta de constitución o no actuación del Comité de Inversiones en ningún caso impedirá o limitará la adopción de decisiones de inversión por el Administrador, quien conserva todos los derechos y obligaciones que legalmente le corresponden. En caso que el Administrador determine, a partir del proceso de evaluación de una oportunidad de inversión, que es conveniente realizar una propuesta de inversión preliminar o final, el Administrador convocará al Comité de Inversiones y presentará un informe sustentando la propuesta de inversión.
6. **COMITÉ DE SEGUIMIENTO:** si el Administrador decidiera establecer un Comité de Seguimiento –que actuará sin cargo para el Fondo o los Cuotapartistas– su función principal será (i) asistir al Administrador en la evaluación del avance y vicisitudes de las inversiones en Activos Específicos, y (ii) intervenir en cualquier supuesto en que exista un conflicto de intereses entre el Administrador y/o el Custodio respecto del Fondo y los Cuotapartistas. Para dar cumplimiento a lo previsto en el numeral (i), el Administrador deberá preparar y presentar al Comité de Seguimiento, reportes trimestrales sobre la situación en los proyectos en ejecución. Respecto de las funciones descriptas en el numeral (ii), el Administrador deberá informar al Comité de Seguimiento cualquier transacción o contratación que pueda implicar un conflicto de interés entre las partes en cuestión y el Comité de Seguimiento deberá pronunciarse sobre la correcta aplicación de los mecanismos adoptados para asegurar que las decisiones tomadas sean bajo condiciones de mercado, como si se realizaran con un tercero independiente del Administrador y/o el Custodio. El Comité de Seguimiento estará conformado por no menos de 3 integrantes seleccionados por el Administrador, debiendo la mayoría de sus miembros tener el carácter de independientes. Se entenderá que existe independencia: (i) si se tratare de personas integrantes de la Comisión Fiscalizadora del Administrador que cumplan con los criterios de independencia para los síndicos referidos por las Normas para las emisoras en el régimen de oferta pública; o (ii) si se tratare de personas que cumplan con los criterios de independencia de los directores y administradores establecidos por las Normas para las emisoras en el régimen de oferta pública. Las opiniones o recomendaciones del Comité de Seguimiento se adoptarán por mayoría simple. El Administrador podrá siempre apartarse de las resoluciones del Comité de Seguimiento cuando así lo estime conveniente, justificando por escrito su decisión. La falta de constitución o no actuación del Comité de Seguimiento en ningún caso impedirá o limitará la adopción de decisiones por el Administrador, quien conserva todos los derechos y obligaciones que legalmente le corresponden. Las opiniones o recomendaciones del Comité de Seguimiento se adoptarán por mayoría simple. El Administrador podrá siempre apartarse de las resoluciones del Comité de Seguimiento cuando así lo estime conveniente. La falta de constitución o no actuación del Comité de Seguimiento en ningún caso impedirá o limitará la adopción de decisiones por

el Administrador, quien conserva todos los derechos y obligaciones que legalmente le corresponden.

7. **AUDITOR DE OBRA:** el Administrador designará al Auditor de Obra mediante licitación y concurso de antecedentes entre auditores de obra reconocidos en el mercado local. El Auditor de Obra realizará al menos las siguientes tareas: (i) seguimiento mensual de las obras, el cual comprende el control del avance físico de obra verificar el seguimiento de los avances de obra y control del avance físico/financiero de la obra de acuerdo al flujo de caja (*cash flow*) aprobado; (ii) verificar y aprobar en tiempo y forma los certificados de avance de obra; (iii) verificar la realización de los aportes a la seguridad social; (iv) formular objeciones respecto a la forma de ejecución de la obra, materiales utilizados, personal encargado de los trabajos y todo aspecto que pueda afectar el proyecto; y (v) analizar el informe periódico efectuado por la dirección de obra del proyecto. Si se designara un Comité de Seguimiento, el Auditor de Obra participará del mismo.
8. **ASESOR DE INVERSIONES:** el Asesor de Inversiones del Fondo asistirá al Administrador en la elaboración, diseño y ejecución del Plan de Inversión, sin que su actuación limite las obligaciones que corresponden al Administrador. El Asesor de Inversiones podrá participar del Comité de Inversiones, y su actuación será sin cargo para el Fondo o los Cuotapartistas en calidad de tal rol, sin perjuicio de los derechos de cobro en conceptos de otros roles asumidos.
9. **CUMPLIMIENTO DE NORMAS DEL RÉGIMEN CAMBIARIO:** se encuentra vigente en materia cambiaria la Comunicación "A" 6037 (Mercado Único y Libre de Cambios) del BCRA -y sus modificatorias-, dictada en su carácter de ente rector de la política cambiaria de la República Argentina.
10. **MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO:** el Reglamento podrá modificarse en todas sus partes, siempre que la modificación sólo afecte cláusulas no sustanciales del Plan de Inversión y sea beneficioso para los Cuotapartistas, mediante el acuerdo del Administrador y el Custodio, sin que sea requerido el consentimiento de los Cuotapartistas. La reforma del Reglamento deberá ser aprobada por la CNV, e inscripta en el Registro Público, previo cumplimiento de la publicidad legal. Los Cuotapartistas disconformes con la modificación del Reglamento podrán solicitar el rescate de sus Cuotapartes dentro del plazo de 5 días desde la inscripción del Reglamento en el Registro Público, el que deberá hacerse efectivo dentro de los 365 días de la solicitud de rescate, siempre que para la Clase A de Cuotapartes se hubiera cumplido al momento del pago del rescate el plazo mínimo de permanencia establecido por la ley 27.260 y la Resolución General 672 de la CNV. Si los rescates realizados superan el 15% del total de Cuotapartes, entonces el Administrador y el Custodio podrán rescindir la modificación del Reglamento, supuesto en el que no corresponderá el pago de los rescates.
11. **REFERENCIAS NORMATIVAS EN EL REGLAMENTO:** todas las referencias a leyes, decretos o reglamentaciones en el Reglamento (incluyendo las de carácter contable referidas en el Capítulo 3, Sección 2.8. del Reglamento) se entenderán comprensivas de sus modificaciones o normas complementarias.

12. **RELACIÓN ENTRE EL PROSPECTO Y EL REGLAMENTO:** en el caso de un conflicto interpretativo entre lo previsto en el Prospecto (excluyendo el Reglamento), y el texto del Reglamento, prevalecerá la solución más favorable al Cuotapartista.

**SE MANIFIESTA, CON CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA, QUE LA INCORPORACIÓN DE LOS CAMBIOS AUTORIZADOS POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES SE HA EFECTUADO SOBRE EL TEXTO VIGENTE DEL REGLAMENTO DE GESTIÓN.**