

ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA DEL FIDEICOMISO TIERRAS ARGENCONS

DEL 28 DE ABRIL DE 2022

Siendo las 15:00 hs. el Sr. Diego Caride, presidente de la Fiduciaria, da comienzo a la Asamblea en segunda convocatoria, con presencia, por si o mediante representante de 31 fiduciantes B que representan 215 votos sobre un total de 915, conforme el siguiente detalle:

Fiduciante	% Participación	Cant. Votos
El Bazar Digital.com SRL	3,9046%	39
Soluciones para empresas tecnológicas S.A.	2,0939%	20
Carlos Spina	1,5729%	15
Argencons S.A	1,4030%	14
Juan Manuel Diaz	1,3865%	13
Enausa S.A (Adrian Daniel Carcamo)	1,3120%	13
Ivan Ezequiel Fernandez	0,9151%	9
Alan Brechner	0,7694%	7
Rodrigo Jarse	0,7217%	7
Tomas Martin Giudici	0,7003%	7
Sergio Mayo	0,6788%	6
Hector Oscar Iglesias	0,5952%	5
FRANJOR S.A	0,5919%	5
Silvia Inés Morón	0,5917%	5
Liliana Noemí Marzioni	0,5808%	5
Beatriz Elena Morón	0,5702%	5
Rafael Ignacio Garate	0,5349%	5
Marcela Inés Salvador	0,5277%	5
Maria Eugenia Garcia Mansilla	0,4788%	4
Santiago Luis Elizondo	0,4526%	4
German Cuesta	0,4444%	4
Maria Belen Bulacio	0,3565%	3
Sebastian Odena	0,3102%	3
Nelson Román Galdeano	0,3021%	3
Fernando Rogelio Gonzalez	0,2820%	2
Alejandra Monticelli	0,2597%	2
Silvina Rival	0,1973%	1
Francisco Bruck	0,1801%	1
Ariel Turkié	0,1678%	1
Tomas Camps	0,1678%	1
Maria Clara Sarcone	0,1554%	1

El Sr. Presidente informa el orden del día:

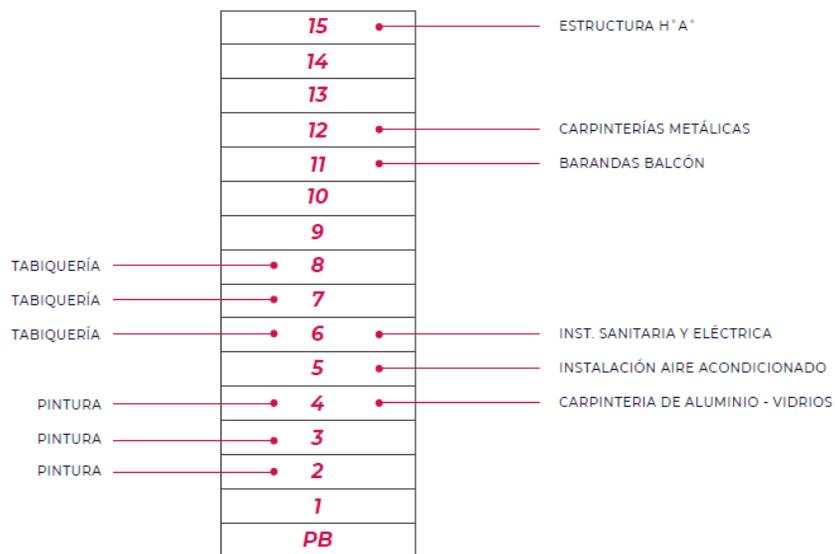
1. Designación de dos Fiduciantes para firmar el Acta de la Asamblea.
2. Informe de la Desarrolladora sobre el grado de avance de los trabajos.
3. Detalle de las contrataciones de proveedores.
4. Recaudación de los próximos meses y cantidad de cuotas.
5. Presentación del balance del ejercicio cerrado el 31/12/2021

En primer término, son designados por unanimidad el Sr. Santiago Elizondo y María Eugenia García Mansilla.

Pasando al segundo punto del orden del día, el Ing. Carlos Bosio Maturana, Gerente General de Argencons, presenta un video donde puede observarse la evolución de la obra.

Luego, exhibe la filmina que se copia a continuación y muestra el avance de la obra a abril 2022:

AVANCE AL MES DE ABRIL 2022



A continuación, expone un detalle de las principales contrataciones directas ya firmadas indicando nombre de las empresas contratadas y origen de los productos, conforme cuadro que se incorpora a continuación e informa que a la fecha se ha contratado el 80% del total necesario para completar la Torre 1.

CONTRATACIONES DIRECTAS

Contrato Cerrado	Empresa Contratada	Origen
Ascensores	Fujitec	Japon
Equipos de Aire Acondicionado	Samsung	Corea del Sur
Criferías	Hansgrohe (Move)	Alemania
Artefactos sanitarios	Duravit (Move)	Alemania
Platos de ducha	Bette (Move)	Alemania
Baneras	Ferrum (Foschia)	Argentina
Depósitos de inodoro	Oli (Move)	Portugal
Revestimientos baño, toilette y balcón	Grespania (Mármoles exclusivos)	España
Mesadas	Intecstone (Mármoles exclusivos)	China
Muebles de cocina	Carpi (Biaghetti)	Italia
Instalación termomecanica	Passair	Argentina
Carpinterías de aluminio	Orlando - Aluar - Kalcayan	Argentina
Hornos y Anafes	Samsung	Corea del Sur



También se comenta que es probable contar con el montaje de los ascensores para el mes de septiembre 2022.

En referencia al avance económico, se informa que, en cuanto a los dólares solicitados, fueron utilizados el 100% de los mismos y respecto a los pesos (a valores base de junio 2020) se ha aplicado casi el 25% de los fondos presupuestados.

Toma la palabra el Sr. Diego Caride y explica que la recaudación de fondos se viene dando con normalidad, siendo la mora acumulada a la fecha de un 2% aproximadamente (menos de lo habitual en una obra de estas características).

En una nueva filmina, que se copia a continuación, se visualiza el detalle de las cuotas solicitadas a la fecha (31% sobre el total estimado):

I. DETALLE DE VALORES PUESTOS AL COBRO EN CUOTAS HASTA ABRIL 2022

	PUESTO AL COBRO	%
Cuotas 1 a 7 (50% de *CP) de Mayo a Nov-21	457.639.493	14%
Cuotas 8 a 12 (80% de *CP) de Dic-21 a Abr-22	523.016.564	17%
TOTAL	980.656.057	31%

(*) CP = cuota promedio - Valores base Junio 2020



El presidente de la Fiduciaria explica también que, si bien es importante contar con fondos disponibles, debemos optimizar el ritmo de la recaudación, basándonos en los pagos a realizar en el corto plazo. Por ello se decidió que las próximas tres cuotas (de mayo a julio de 2022) serán al 60% del valor promedio. También se definió, que la cantidad de cuotas pasará a ser 28, en lugar de 24, tal como se muestra a continuación:

II. DETALLE DE VALORES A RECAUDAR EN CUOTAS DESDE MAYO 2022

	A RECAUDAR	%
Cuotas 13 a 15 (60% de *CP) de Mayo a Jul-22	235.357.454	8%
Cuotas 16 a 28 (% a definir) de Ago-22 a Ago-23	1.922.085.871	61%
TOTAL	2.157.443.325	69%

(*) CP = cuota promedio - Valores base Junio 2020



Ante la consulta de un fiduciante se comenta que, el valor base total que se pondrá al cobro será el estimado inicialmente, sólo se extenderá en el tiempo por cuatro meses más.

Respecto a la obra y debido a nuevas inquietudes de algunos fiduciantes presentes, se menciona que la entrega de posesión de las unidades se realizará cuando las mismas estén habitables, lo cual implica entre otras cosas contar con electricidad y en ese caso dependemos de Edesur. Además, se estima que la fecha de finalización de la obra podría ser octubre 2023. Por otro lado, se explica que las unidades pueden visitarse una vez que el fiduciante tome posesión de la unidad y que no habrá un departamento modelo para la torre 1.

En cuanto a los valores a aportar al momento de la posesión se mencionan a modo de ejemplo los gastos de funcionamiento del edificio, equipamiento (que en general se encuentra en el orden del 2% del valor de la unidad), Impuesto a los ingresos brutos, bienes personales, impuesto de sellos, etc. Se aclara que, llegado el momento de las entregas, se darán más precisiones de conceptos e importes.

Pasando al quinto punto del orden del día, se pone a consideración el Balance del Fideicomiso al 31/12/2021, el cual se aprueba por unanimidad.

Siendo las 16:00 hs. y sin más puntos que tratar se da por finalizada la Asamblea.