

ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA DE FIDUCIANTES DEL FIDEICOMISO QUARTIER BAJO BELGRANO DEL 21 DE MARZO DE 2025

Siendo las 11 hs. el Sr Diego Caride, presidente de TPYA Fiduciaria S.A., da comienzo a la Asamblea en segunda convocatoria, con presencia, por si o mediante representante de 34 fiduciantes, conforme al siguiente detalle:

Fiduciante	Cantidad de votos
W. Sheng	1
H. Pardo	1
S. Demasi	1
S. Mayo	1
R. Aluffi	3
R. Aluffi	1
R. Berraz	1
R. Aguilera	1
M. Alberdi Torrejon	1
M. Gallardo	1
M. del Azar	1
M. Piñero	1
M. Gomez Prieto	51
L. Camps	3
L. Garcia Mansilla	1
La Benedicta S.A.	1
K. Reinhardt	1
K. Lob	1
J. Lutteral	6
J. Jaureguiualzo	1
J. Magliola	1
J. Aguirre	2
Invema S.A.	39
T. Camps	1
G. Feldman	1
E. Luna - C. Buetzer	1
D. Werthein - V. Saul	1
D. Valletta	1
D. Fernandez de la Torre	1
Compañía de Inversión y Desarrollo S.A	5
C. Spina	1
A. Turkie	1
Argencons S.A.	23
A. Morlchetti	1

El Sr. Caride informa el orden del día:

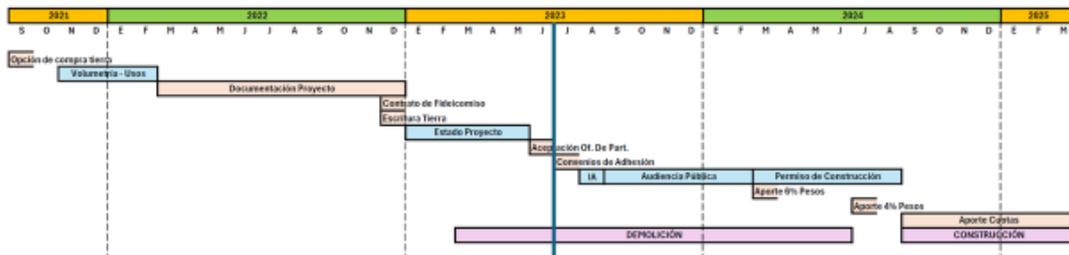
- 1.- Designación de dos Fiduciantes para firmar el Acta de la Asamblea
- 2.- Informe de la Desarrolladora sobre el grado de avance de los trabajos
- 3.-Presentación del balance del ejercicio cerrado el 30/09/2024

En primer término, son designados por unanimidad los Sres Gustavo Feldman y Lucio García Mansilla para firmar el Acta de la reunión.

Pasando al segundo punto del orden del día, el Ing. Carlos Bosio Maturana, Gerente General de Argencons S. A., presenta un video y algunas fotos donde puede observarse la evolución de la obra y exhibe la filmina que se copia a continuación, mostrando el avance del proyecto en un gráfico.

QBB – Asamblea Fiduciantes (21-3-2025)

AVANCE DEL PROYECTO



Aquí se destacan 3 etapas:

- 1) Desde septiembre 2021 a junio 2023: opción por la tierra, recepción de Ofertas de Participación, firmas de Convenios de Adhesión, aprobación de la factibilidad del proyecto y preparación de la documentación del proyecto. Aprobación de planos en Estado Proyecto
- 2) Julio 2023 a agosto 2024: Ralentización. El GCBA decidió que se debía realizar una audiencia pública como parte de la evaluación de Impacto Ambiental y esto coincidió con el cambio de autoridades del gobierno de CABA, lo que demoró también la liquidación de los derechos de construcción. Finalmente, en agosto 2024 se obtuvo el permiso de obra. Esto produjo un retraso totalmente injustificado de alrededor de 6 meses
- 3) Desde septiembre 2024 a la fecha llegamos a la etapa de normalidad de la construcción pese a que en el verano tuvimos problemas con cañerías obsoletas de AYSA ubicadas bajo vereda que provocaron importantes inundaciones dentro del predio.

En el siguiente gráfico se detallan las contrataciones concluidas con proveedores directos. Fue un trabajo complejo y se destaca que, por ejemplo, se contrató la carpintería de PVC a valores menores que las ofertadas en aluminio. Ya tenemos contratados proveedores e insumos por el 70% del monto total estimado.

QBB – Asamblea Fiduciaries (21-3-2025)

CONTRATACIONES AL 28/2/2025

- | | |
|---|-----------------------------|
| - Contratista Principal | - Constructora Sudamericana |
| - Provisión y montaje carpinterías exteriores | - Tecnoerfiles |
| - Provisión y montaje ascensores | - Hyundai |
| - Instalación Termomecánica | - Aclimatar |
| | - Passair |
| - Provisión equipos Aire Acondicionado | - Samsung |
| - Obras externas de nexos servicios públicos | - Gulma |

Nota: Los montos de las contrataciones se mantienen dentro de los valores estimados y en conjunto totalizan aprox. el 70% del total del costo de construcción estimado.



En la última filmina aparece, a valores base, la aplicación de los fondos solicitados

QBB – Asamblea Fiduciaries (21-3-2025)

INVERSIÓN REALIZADA AL 28/02/2025 (Anexo N°4 Contrato de Fideicomiso Dic. 2021)

	Total Estimado	Total Invertido
DÓLARES	US\$ 5.420.187	US\$ 5.130.346
PESOS	\$ 9.658.773.828	\$ 1.076.708.131



Finalizada la exposición del Sr. Bosio Maturana, se invita a los fiduciaries a plantear los temas referidos al Fideicomiso que consideren necesarios. A continuación, se transcriben las consultas realizadas y las respuestas dadas por los representantes de Argencons S.A. y la Fiduciaria, según corresponda.

PREGUNTA: Los dólares invertidos en el Proyecto ya se han colocado de acuerdo a lo presupuestado??

RESPUESTA: quedan pendientes de pago algunos impuestos que corresponden a la etapa final que, si bien se pagarán en pesos, fueron solicitados en dólares

PREG: en el caso de los pesos, ¿cuánto se ha gastado versus los montos previstos?

RESP: Hasta ahora se han pagado los montos previstos según avance de obra.

PREG: Se cotizó a un costo que difiere mucho con los valores actuales. ¿Se debería recotizar las unidades??

RESP: En valores básicos se está cumpliendo con lo presupuestado. Las contrataciones no requieren ajustes adicionales a la evolución del Índice de la Cámara Argentina de la Construcción, según lo establecido en el Contrato. Aún faltan recaudar 28 de las 30 cuotas previstas originalmente.

PREG: En función a los costos actuales, ¿qué se debe esperar para las futuras cuotas de 2025??

RESP: Hasta el 28/02/25 se han solicitado 2,66 cuotas básicas y está previsto que durante los próximos 3 meses, cada una de las cuotas a solicitar sean equivalentes al 50% de las cuotas básicas y luego, para asegurar el avance de la obra, los importes de las cuotas podrían incrementarse, pero evitaremos solicitar montos que queden ociosos.

PREG: Haber firmado contrato con la constructora ¿nos ha dejado en una situación desfavorable, en función a los valores convenidos??

RESP: La base convenida con COSUD, que fue la empresa constructora que ganó la licitación, corresponde a la fecha de cierre de la misma que es octubre 2023. Esto no afecta los aportes requeridos a los fiduciarios, ya que todos los costos han sido deflacionados a junio 2021, base del contrato de Fideicomiso, para su comparación. No se conseguirían valores inferiores licitando ahora

PREG: Desde nuestra posición de inversores, queremos que bajen los costos. ¿Qué pueden hacer para lograrlo?? ¿Se pueden acelerar los pagos??

RESP: No es posible acelerar los pagos pues el flujo está vinculado con el avance de la obra. Además, aunque se pudiesen adelantar los aportes, los proveedores aplicarán los índices de ajuste hasta la fecha de cancelación de las facturas.

PREG: Dada nuestra preocupación por los costos ya comprometidos, ¿qué medidas se están tomando??

RESP: hacemos lo que está a nuestro alcance. Estamos cerrando con tiempo las contrataciones con la idea de optimizar los costos. Nuestro objetivo es mantener la calidad del producto ofrecido de acuerdo a lo que establece la Memoria Técnica. Por otra parte, si de ahora en adelante se producen bajas en los precios de los insumos e impuestos, esto se va a reflejar en el índice CAC y va a mejorar la relación del dólar con este indicador.

PREG: Para los que eventualmente no podamos continuar en el proyecto y tomemos la decisión de ceder nuestros derechos nos encontramos en una coyuntura que el mercado no demanda estas unidades.

RESP: Esta obra es un Condominio Urbano y no hay productos similares en el mercado, especialmente en la zona en que se encuentra, donde no se pueden anexar lotes para configurar parcelas de tamaño equiparable. Las operaciones de cesión cerradas convalidan los valores

actuales. No se debe trasladar la proyección de los valores actuales a futuro. Lo pagado hasta ahora, en dólares, es un 20% superior a lo previsto y la recomendación para los que deseen ceder sus unidades es esperar al menos hasta fin de año para que, mientras se reactiva el mercado, se pueda visualizar el avance de obra por encima de la cota vereda, continúan subiendo los precios de los usados y también mejore la paridad del dólar

Pasando al tercer punto del orden del día, se pone a consideración el Balance del Fideicomiso al 30/09/2023, el cual no merece objeciones y se aprueba por unanimidad.

Sin más temas que tratar y siendo las 12:50 hs, se da por terminada la Asamblea