

Buenos aires, _____ de _____ de 2020

Señores
Argencons
Presente

Ref: Oferta de participacion como
Fiduciantes "B" en el Fideicomiso
Federico Lacroze 1955.

El que subcribe **Diego Maffeo**, DNI **20891545**, estado civil con domicilio en **Arcos 1622 21 CABA Ciudad Autonoma de Buenos Aires**, en adelante EL OFERENTE, en comisión, ofrece, en forma irrevocable hasta el 15/11/2020, adherir como fiduciante "B" al Fideicomiso Federico Lacroze 1955 (EL FIDEICOMISO), fideicomiso que tiene el dominio fiduciario de la finca con frente a la calle Federico Lacroze 1947/1955 (según títulos antecedentes parcela 19B) y del lote con frente a la misma calle hoy sin número (antes 1971) designado con el numero 12, ambos sitios en la calle Luis Maria Campos y Villanueva y ubicados en la zona Norte de Buenos Aires, Circunscripción 17 (en adelante en conjunto el INMUEBLE), y efectuará la construcción en ellos de un edificio (el EDIFICIO). Se deja constancia que las condiciones tenias en cuenta al formular esta oferta son las siguientes:

1. Me corresponderá el derecho a adjudicación de la unidad funcional N° **04** del piso **9** y sus correspondiente/s unidad/es complementaria/s **cochera N° 46 del piso 2ss (superficie total aproximada 22,75 m2)**, y baulera n° _____ (LAS UNIDADES). Los planos generales del EDIFICIO y de las UNIDADES y su memoria técnica integran el Anexo I y podrán sufrir cambios menores si fuese necesario para obtener la aprobacion de las autoridades.

2. Mi aporte al FIDEICOMISO será de **U\$S 152.194,08 (dólares estadounidenses ciento cincuenta y dos mil ciento noventa y cuatro con ocho centavos)**, en adelante la SUMA FIJA EN DOLARES, y de un importe en pesos estimado al 30 de noviembre de 2019 en **\$ 38.352.909,17 (pesos treinta y ocho millones trescientos cincuenta y dos mil novecientos nueve con diecisiete centavos)**, conforme siguiente detalle:

i) La SUMA FIJA EN DÓLARES, es decir los **U\$S 152.194,08** es fija y se destinará a afrontar obligaciones contraídas por el FIDEICOMISO en esa moneda (pago a efectuar a los

Fiduciantes "A" y parte de los honorarios por servicio).

ii) La suma en pesos estimada al 30 de noviembre de 2019, \$ **38.352.909,17** , resulta de aplicar el porcentaje que corresponde a las UNIDADES, **2,758575 %** sobre el resto de los costos mencionados son todos los necesarios para mantener y conservar el INMUEBLE desde la adhesión de los fiduciantes "B", construir el EDIFICIO y cualquier otro gasto e impuesto derivado del objeto del FIDEICOMISO o necesario para cumplir con él, costos que en el porcentaje antes señalado deberá soportar, estén o no incluidos en la estimación del Anexo II y, en caso de estar incluidos, aunque el monto definitivo exceda al estimado.

3. Deberé aportar también al tiempo de aproximarse la terminación del EDIFICIO, conforme al porcentaje que corresponde a las UNIDADES en las expensas comunes, para los gastos de equipamiento y decoración de las partes comunes.

4. La SUMA FIJA EN DÓLARES se integrará previo a la firma del convenio de adhesión el Fideicomiso y el resto de los aportes en cuotas mensuales durante la construcción del EDIFICIO (30 meses).

5. Una vez recibidas ofertas de participación de interesados en la adjudicación de la totalidad de las unidades de el EDIFICIO que no correspondan a los Fiduciantes "A" (que fueron los que aportaron el dinero para el pago del precio del INMUEBLE y otros gastos y que como beneficiarios también recibirán unidades) y aprobado por las autoridades pertinentes el proyecto del EDIFICIO, la fiduciaria (TPYA Fiduciaria S.A., en adelante LA FIDUCIARIA), prodecerá a darles aceptación.

6. Una vez cumplidos los pasos antes indicados, se procederá a la incorporación de todos los fiduciantes "B" al FIDEICOMISO mediante la firma de los respectivos convenios de adhesión. Junto con la citación al efecto, que se efectuará con un mínimo de diez días hábiles de anticipación, se informará a cada futuro fiduciante la liquidación a saldar antes de ese momento, que incluirá como crédito lo que hubieran depositado como reserva y como garantía de oferta y, como débito, los honorarios de Argencons S.A. o de quién haya gestionado la incorporación del fiduciante por esa gestión, en mi caso **U\$S 6.087,76, más IVA y \$ 1.534.116,37 (base CAC Noviembre 2019), más IVA**, y el aporte a efectuar al FIDEICOMISO.

7. La presente oferta y en su caso su aceptación quedarán sin valor ni efecto alguno: **a)** si antes del 15/11/2020 la FIDUCIARIA no comunica al OFERENTE su aceptación; **b)** si EL OFERENTE no saldare el importe que se le informe según punto 7 anterior antes del momento fijado para la firma del convenio de adhesión al FIDEICOMISO o si no concurriese a dicha firma cuando fuera citado.

8. Como reserva y garantía de la presente oferta y de mis obligaciones he depositado la suma de **U\$S 76.097,04 (dólares estadounidenses setenta y seis mil noventa y siete con cuatro centavos 50% de la SUMA FIJA EN DÓLARES)** en el Banco Galicia cta. en U\$S n° 97500098-1 145-6, CBU 0070145331009750098161, titular: Argencons S.A.

9. En el supuesto de el inciso a) del punto 8, los importes depositados como reserva y garantía me serán devueltos con la sola deducción de los gastos bancarios e impuestos; en el supuesto del punto b) del mismo punto 8 perderé los importes depositados como reserva y garantía quedando los

dólares transferidos de propiedad del FIDEICOMISO como indemnización pactada por mi cumplimiento.

A todos los fines de la presente constituyo domicilio en **Arcos 1622 21 CABA Ciudad Autonoma de Buenos Aires** , Capital Federal, Buenos Aires e informo mis teléfonos - fijos/celular - (_____) y mi dirección de mail (**maffeod@gmail.com**).

Sin otro particular los saludos atentamente

Firma del Oferente:

Aclaración:

Nº de documento:

Recibimos original de la oferta de participación como fiduciante B del fideicomiso Federico Lacroze 1955

que antecede (no importa aceptación): Buenos Aires, _____ de _____ de 2020.
Por Argencons S.A. (desarrolladora Fideicomiso Lacroze 1955)

Firma:

Aclaracion:

ANEXO I
QUARTIER LACROZE
MEMORIA TÉCNICO COMERCIAL

Quartier Lacroze será un conjunto residencial de 56 unidades que se desarrollarán en 13 plantas de 4 unidades por piso, y 4 unidades dúplex en los pisos 14 y 15.

En la planta baja del conjunto se ubicarán la pileta descubierta de 6m. x 20 m. con solárium, la pileta para niños y un área de juegos infantiles.

Con entrada independiente funcionará un SUM de 170 m² preparado para eventos.

Con vista a la pileta en la planta baja también funcionará un quincho con parrilla, con capacidad para 25 personas.

Desde la cabina de seguridad del Conjunto se controlarán los sistemas de accesos peatonal y vehicular, el funcionamiento de las diversas instalaciones del edificio, así como los circuitos cerrados de TV. Se dispondrá también de una central telefónica para las comunicaciones internas entre las unidades y las dependencias comunes.

En el primer subsuelo con iluminación natural a través de un patio inglés se encontrará el Spa del conjunto integrado por gimnasio, baños con sauna y finlandés y una pileta cubierta de 20 m de largo.

Un grupo electrógeno garantizará el funcionamiento de todos los servicios y áreas comunes del conjunto.

Todas las áreas comunes del Conjunto, sus ascensores, equipamiento y terminaciones tendrán el diseño y calidad que caracterizan a los conjuntos Quartier.

Las unidades tendrán variantes de su armado interior según anteproyectos adjuntos. El mismo deberá definirse al momento de firmarse la oferta de participación correspondiente.

Las unidades dispondrán de un ascensor principal con palier privado y un ascensor de servicio común.

Las unidades tendrán un sistema de climatización VRV de aire frío-calor de última generación que permitirá el acondicionamiento de todos los ambientes principales en forma independiente entre sí.

El agua caliente de las unidades será provista por un sistema central ó un sistema individual a través de bomba de calor (del mismo VRV o de una independiente).

La carpintería exterior tendrá condiciones especiales de aislación y hermeticidad.

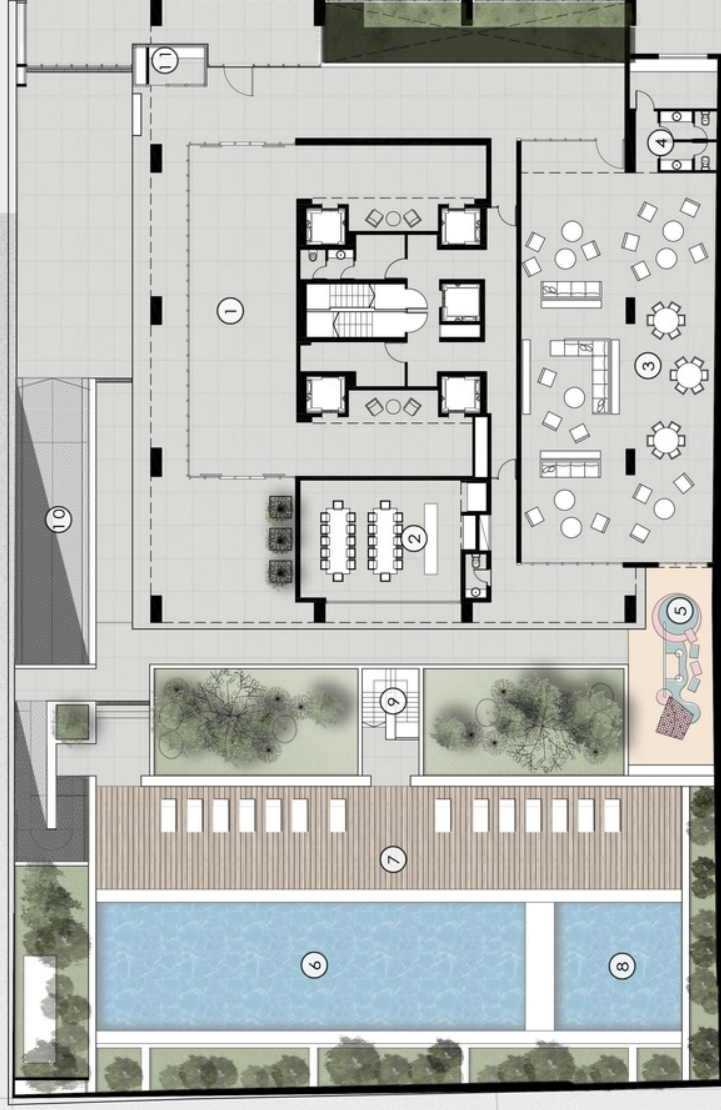
Las unidades se entregarán sin pisos, salvo en baños, lavadero, cocina cerrada y dormitorio de servicio, así como superficies semicubiertas y descubiertas. Tampoco se entregarán muebles de cocina ni interiores de placard y vestidor.

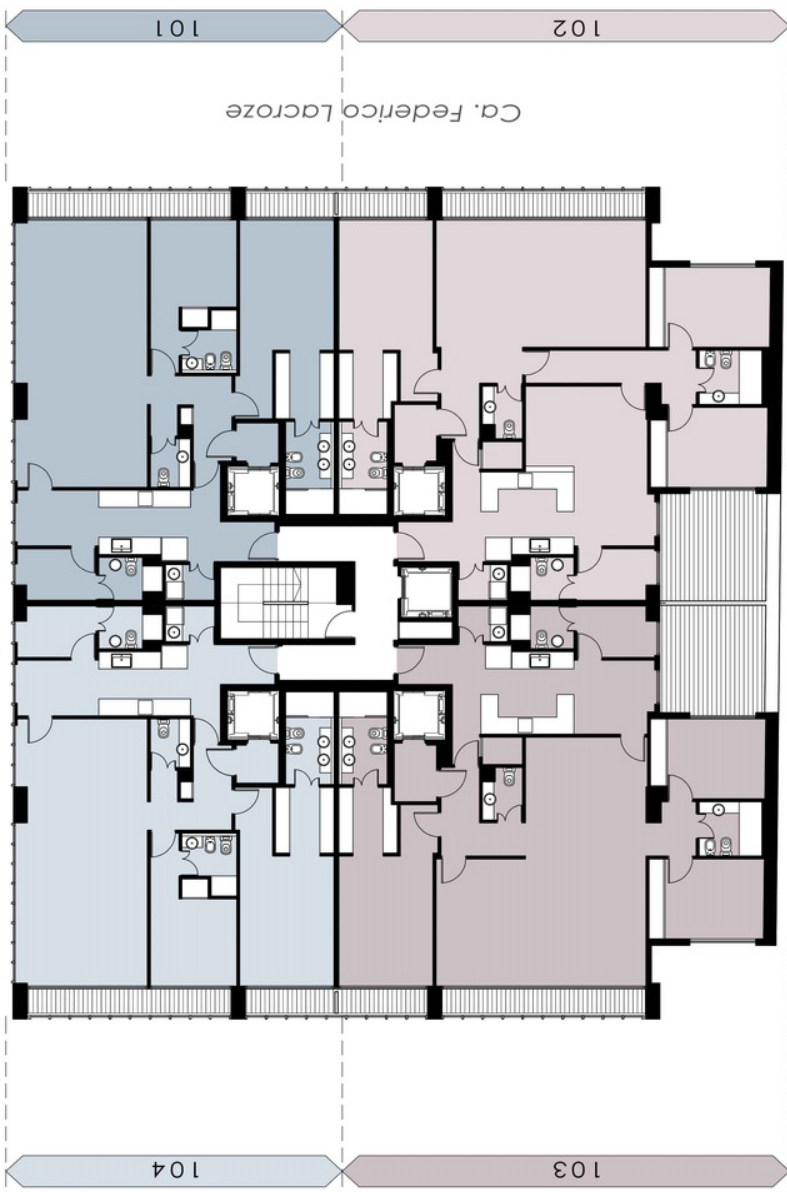
La instalación eléctrica de las cocinas estará preparada para la alimentación de un horno y anafe eléctricos (no se utilizará gas en las unidades).

Las unidades se entregarán con sus paredes pintadas con latex y con puertas en satinol.



1. HALL ENTRADA
2. QUINCHO
3. SUM
4. VESTUARIOS
5. JUEGOS
6. PILETA
7. SOLARIUM
8. PILETA NIÑOS
9. ACCESO SUBSUELO
10. RAMPA SUBSUELO
11. VIGILANCIA

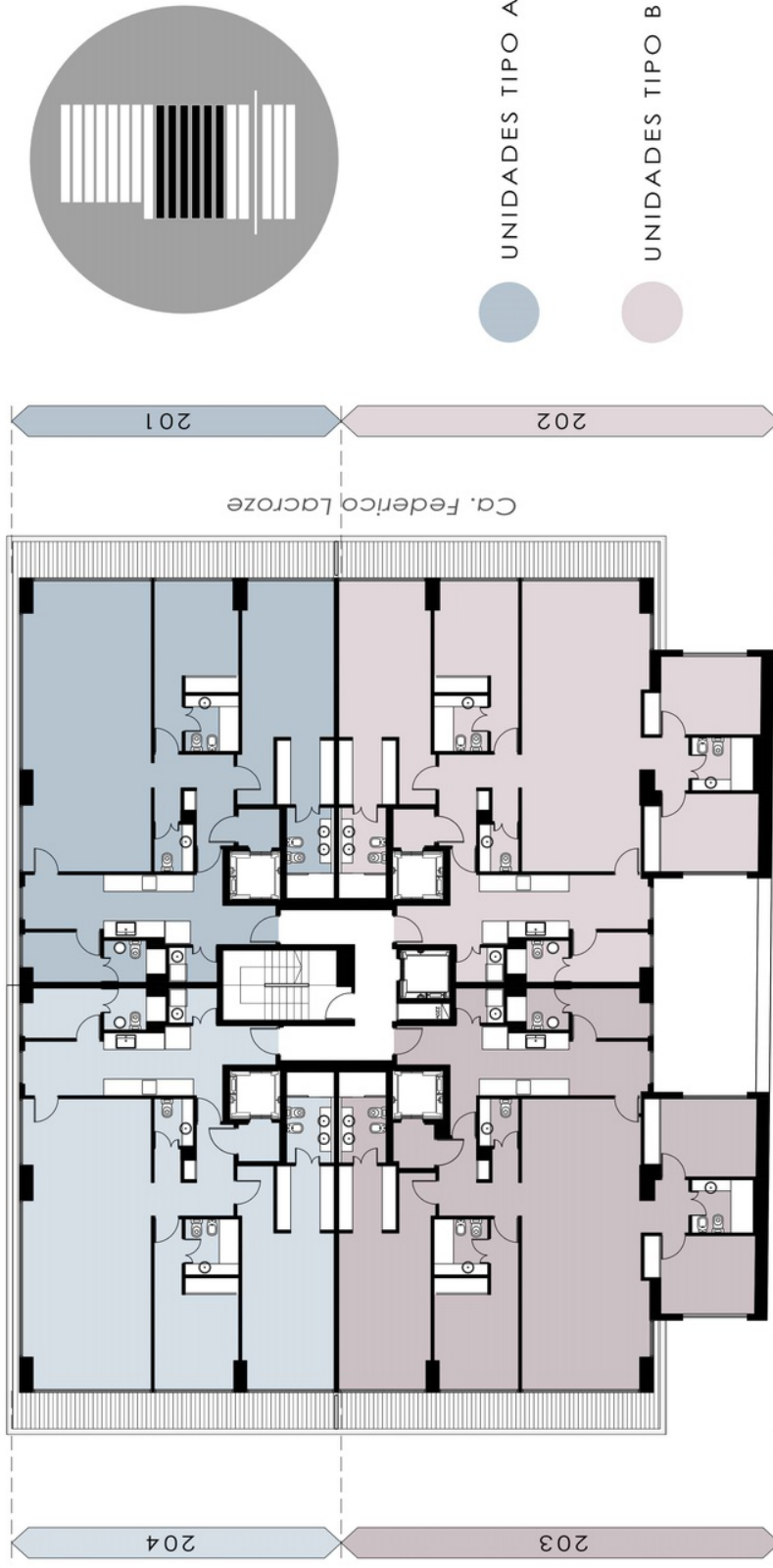




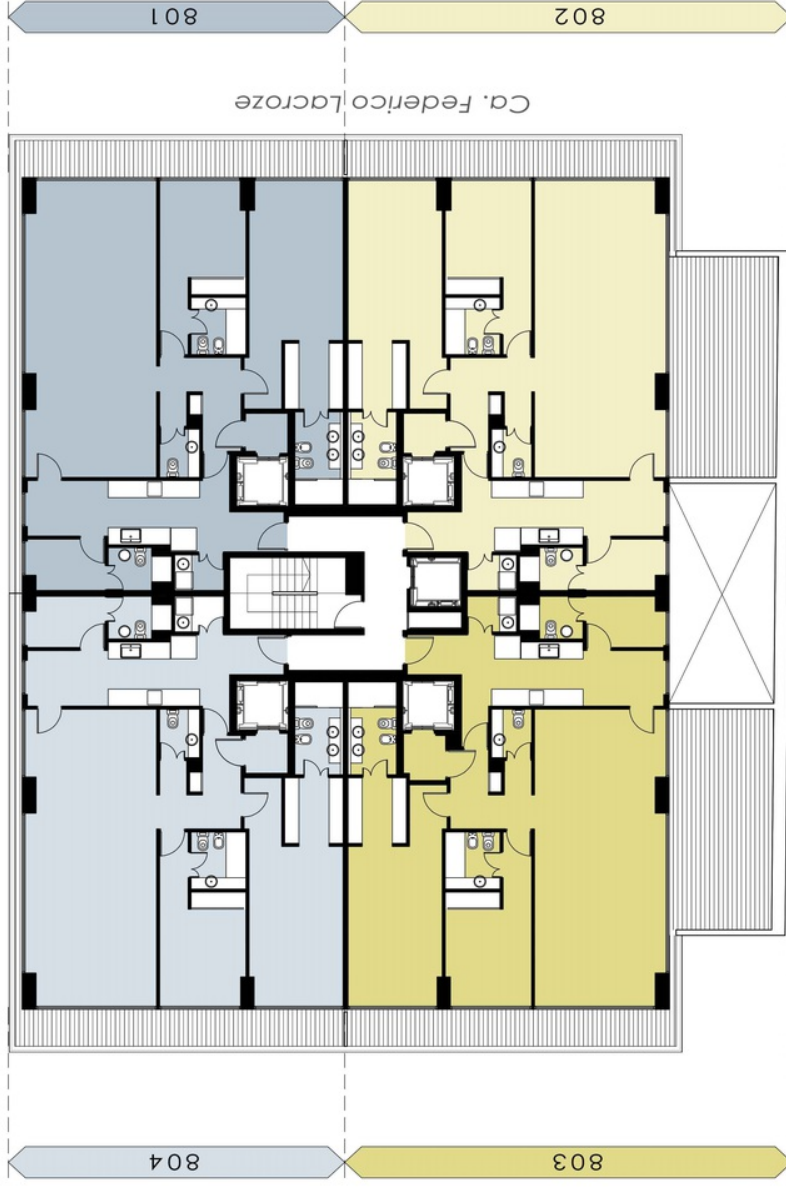
UNIDADES TIPO F

UNIDADES TIPO E



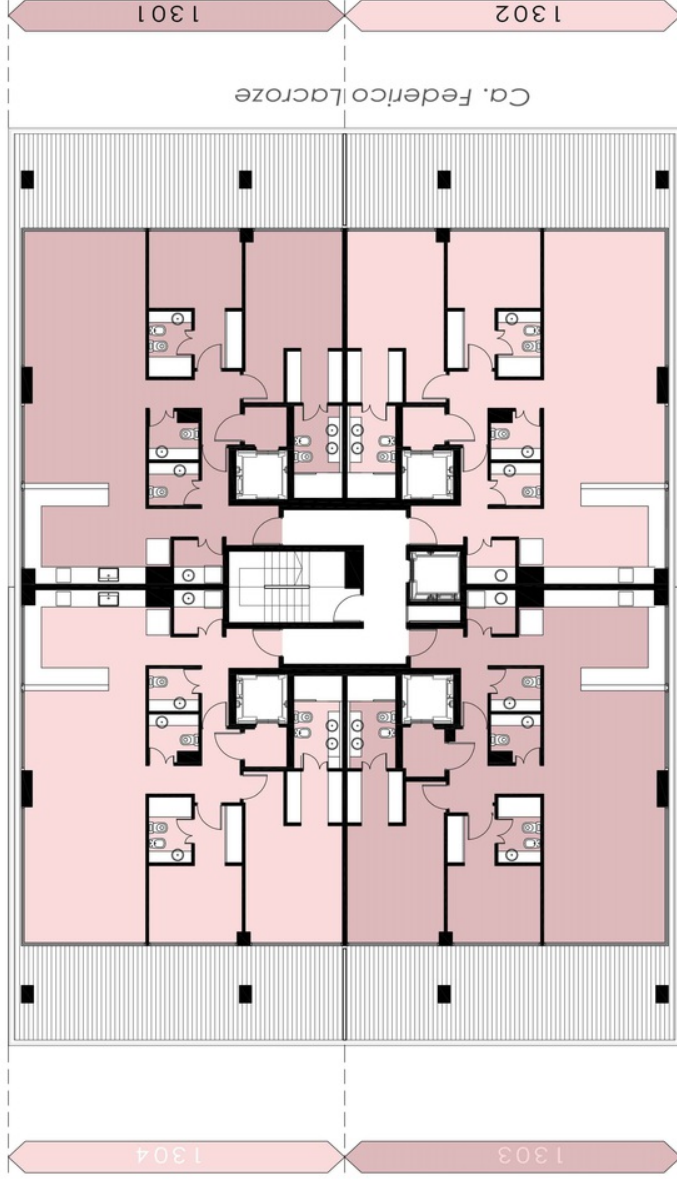






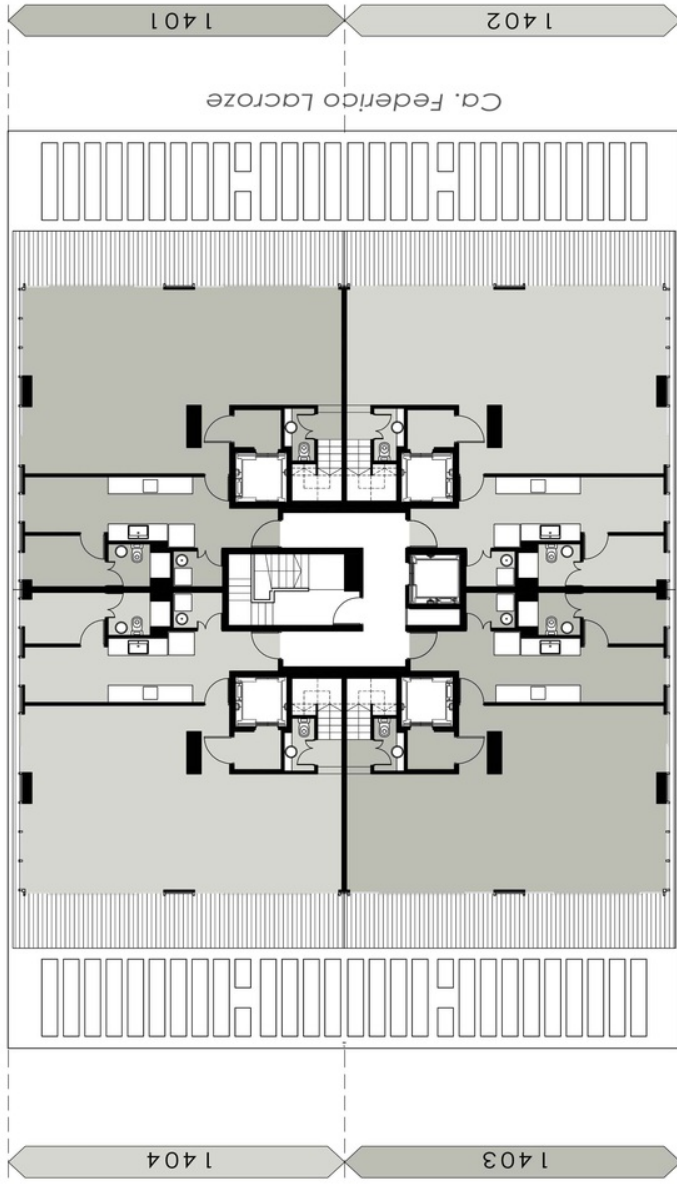
- UNIDADES TIPO A
- UNIDADES TIPO G





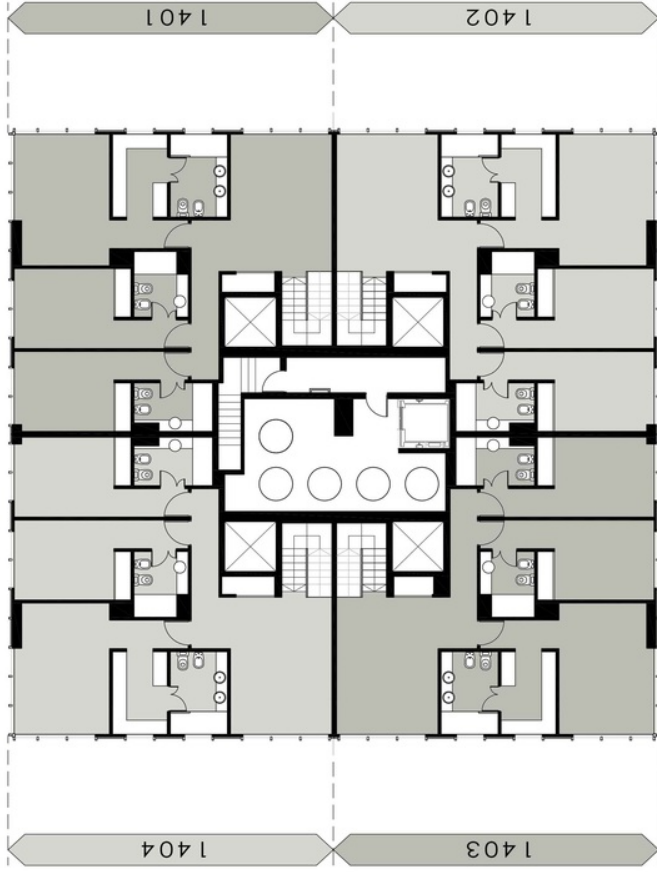
UNIDADES TIPO C





UNIDADES D

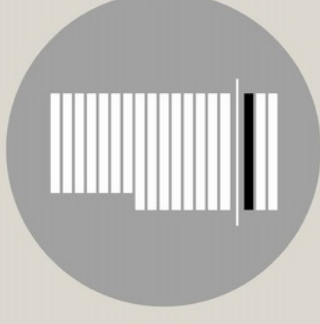




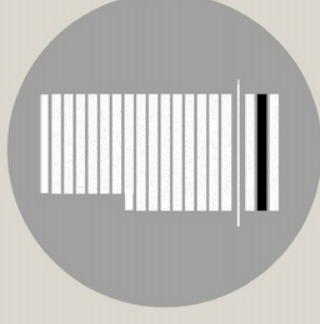
Ca. Federico Lacroze

UNIDADES D

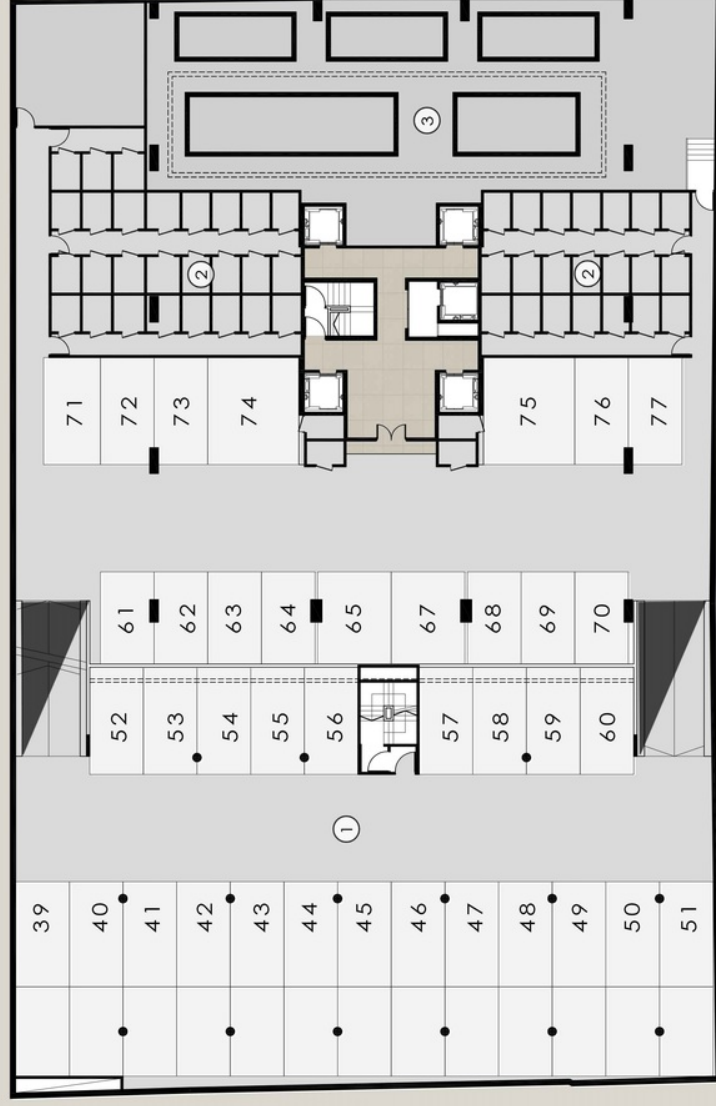


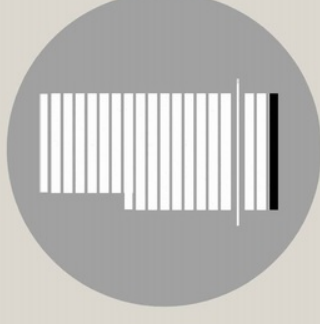
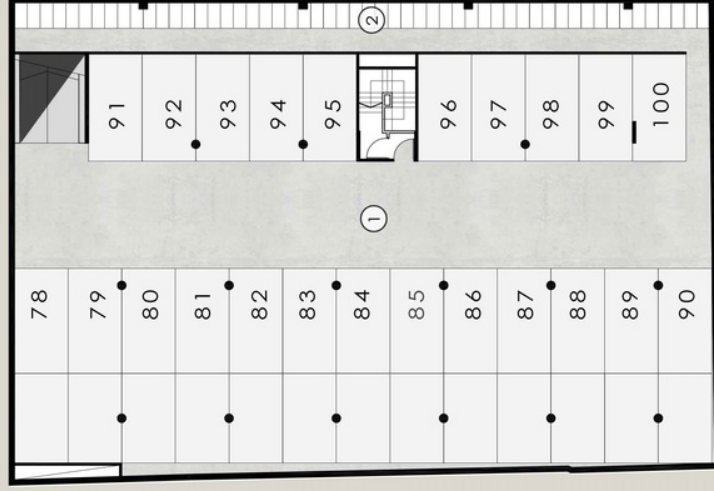


1. ESTACIONAMIENTO
2. MASAJES
3. SPA
4. BAÑOS
5. PILETA
6. GIMNASIO
7. VESTUARIO PERSONAL
8. SALA TERMOMECANICAS
9. CAMARA TRANSF.
10. SALA MEDIDORES

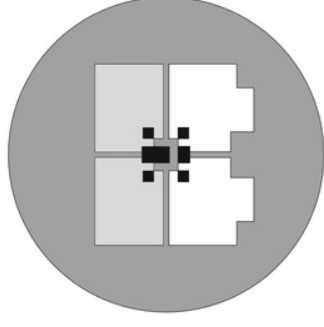
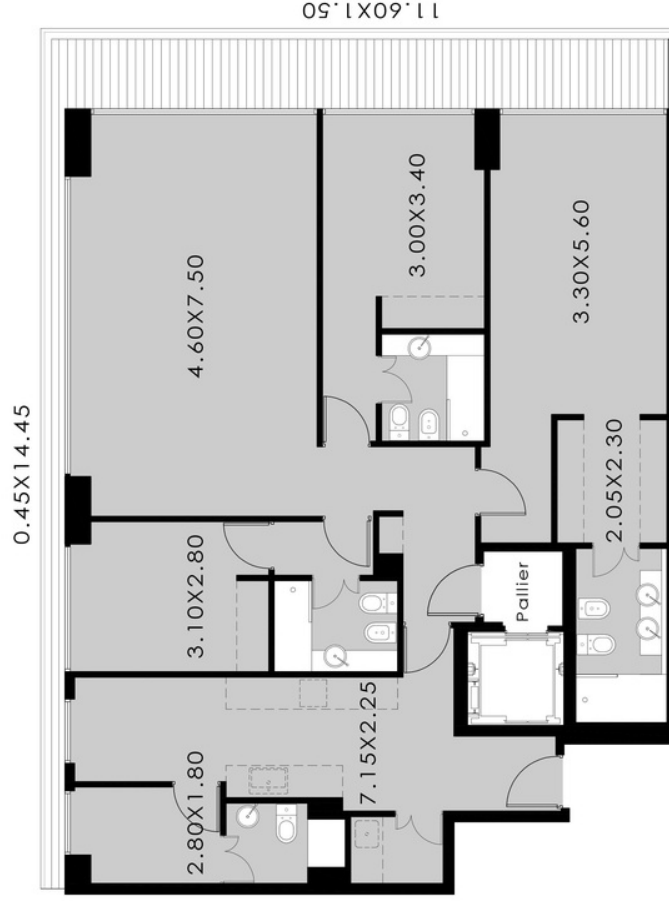


1. ESTACIONAMIENTO
2. BAULERAS
3. BAJO PILETA



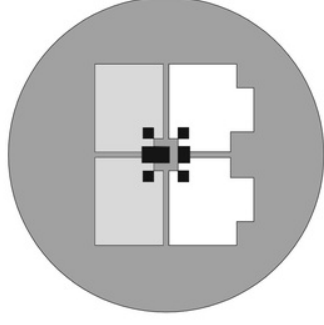
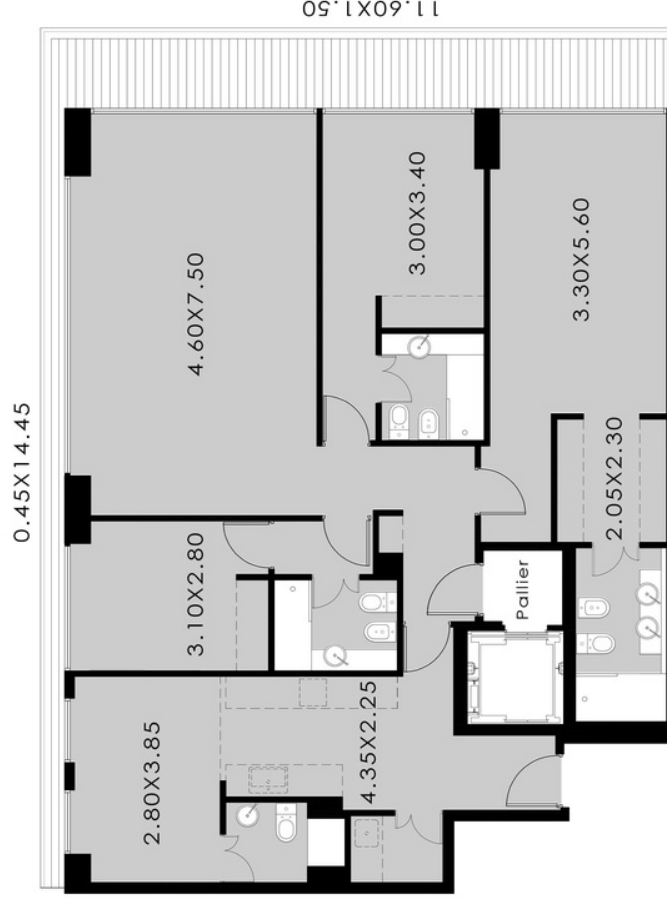


1. ESTACIONAMIENTO
2. BICICLETERO



PISOS 2 AL 12 (OPCIÓN 1)

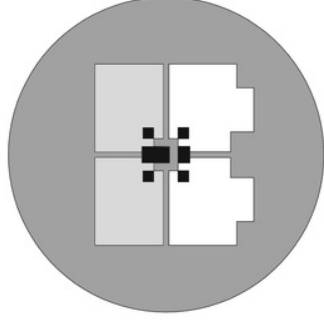
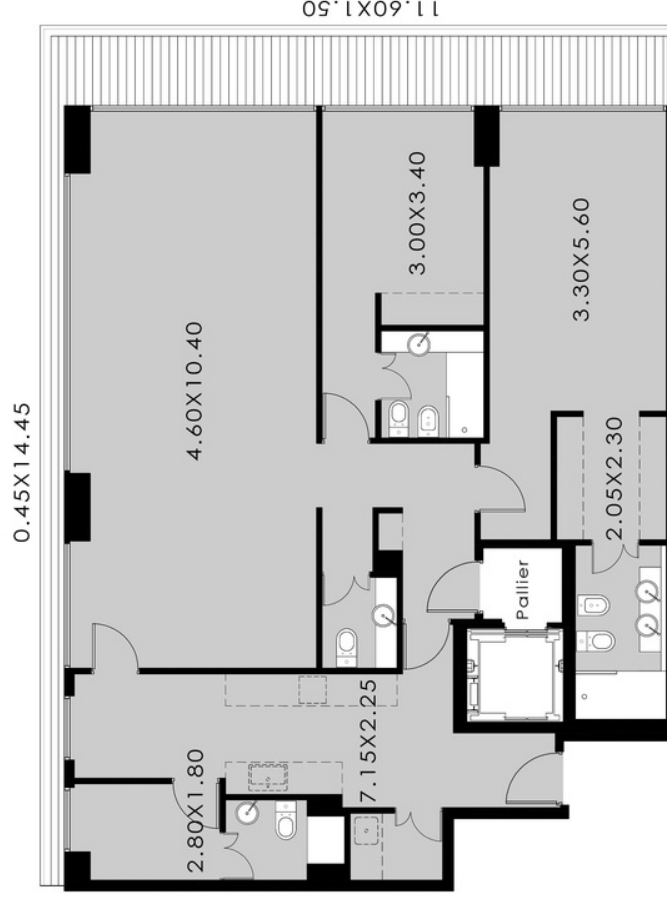
3 Suites + Dependencia	
SUP. CUBIERTA	143.00 m ²
SUP. SEMICUBIERTA	24.10 m ²
SUP. BAULERA	2,20 m ²
SUP. TOTAL	169.30 m²



PISOS 2 AL 12 (OPCIÓN 2)

3 Suites + Gran Cocina

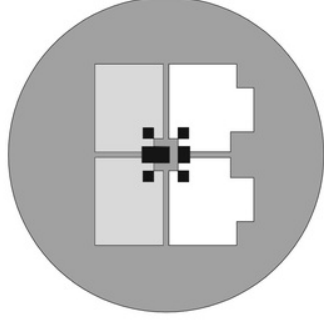
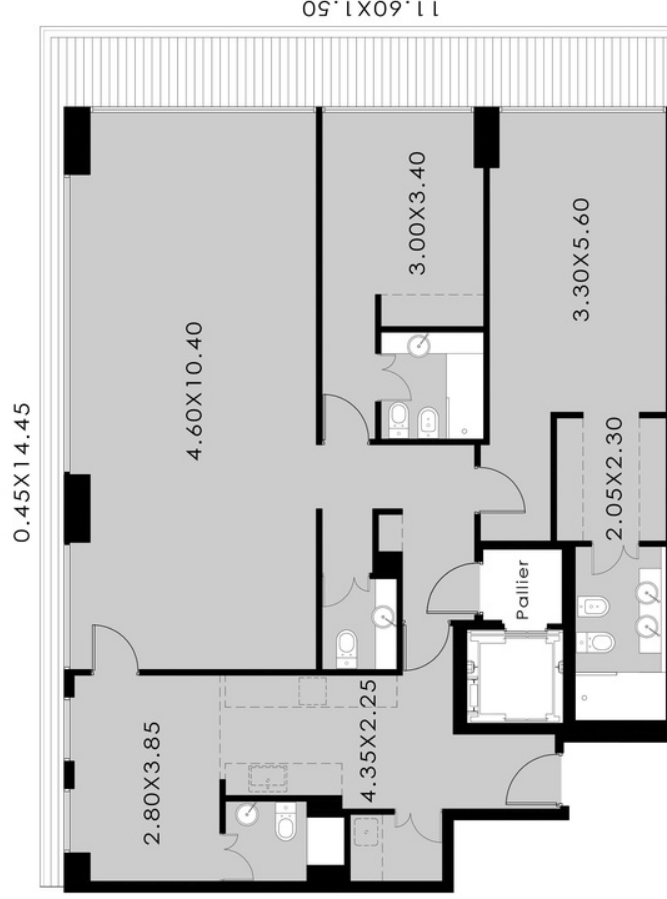
SUP. CUBIERTA	143.00 m ²
SUP. SEMICUBIERTA	24.10 m ²
SUP. BAULERA	2.20 m ²
SUP. TOTAL	169.30 m²



PISOS 2 AL 12 (OPCIÓN 3)

2 Suites + Dependencia

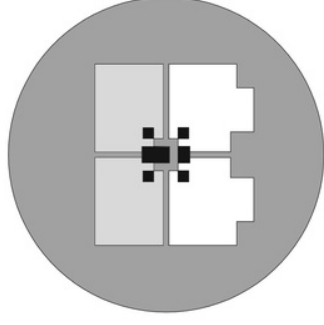
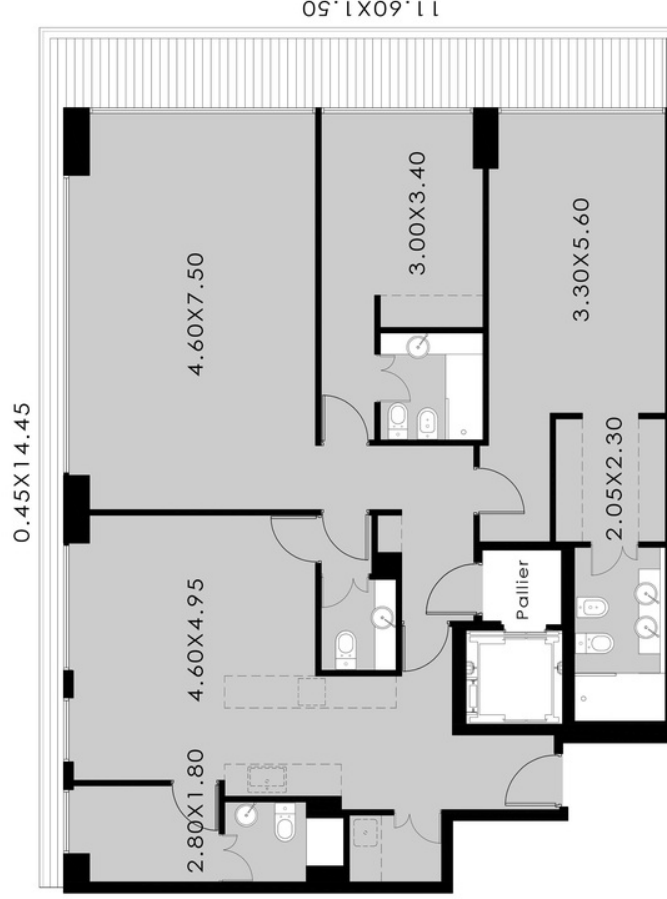
SUP. CUBIERTA	143.00 m ²
SUP. SEMICUBIERTA	24.10 m ²
SUP. BAULERA	2.20 m ²
SUP. TOTAL	169.30 m²



PISOS 2 AL 12 (OPCIÓN 4)

2 Suites + Gran Recepción +
Gran Cocina

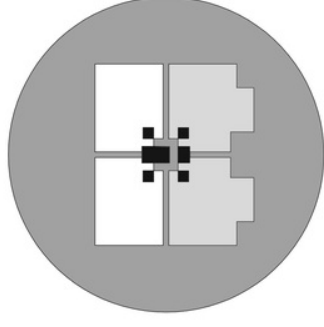
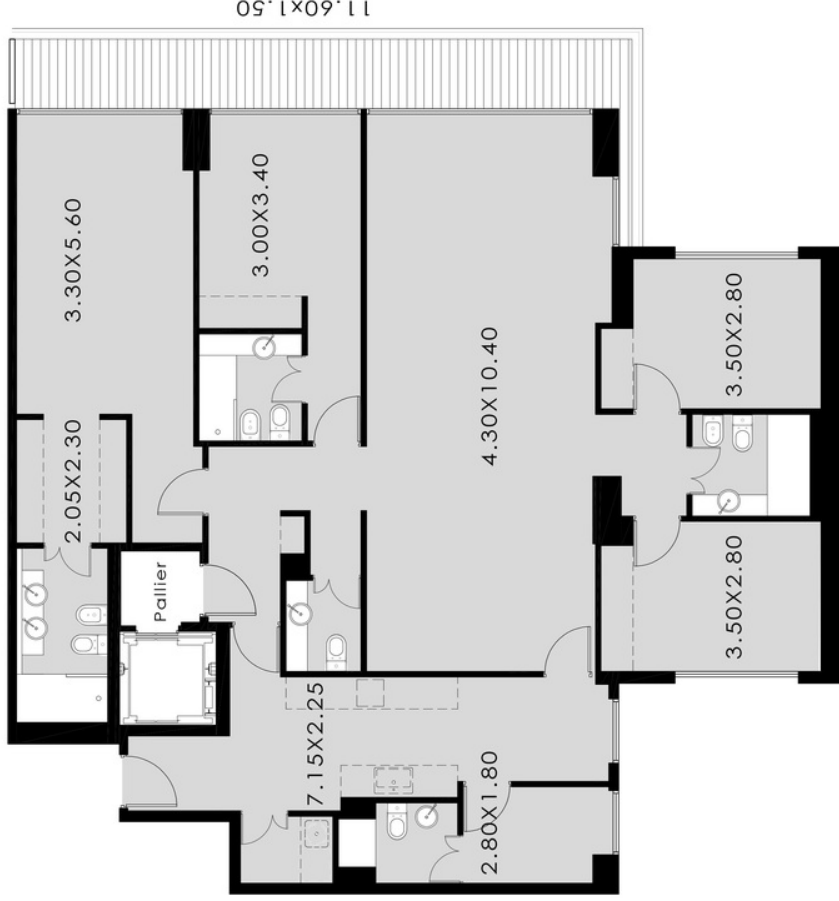
SUP. CUBIERTA	143.00 m ²
SUP. SEMICUBIERTA	24.10 m ²
SUP. BAULERA	2,20 m ²
SUP. TOTAL	169.30 m²



PISOS 2 AL 12 (OPCIÓN 5)

2 Suites + Dependencia
+ Playroom

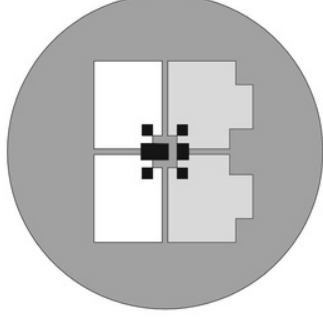
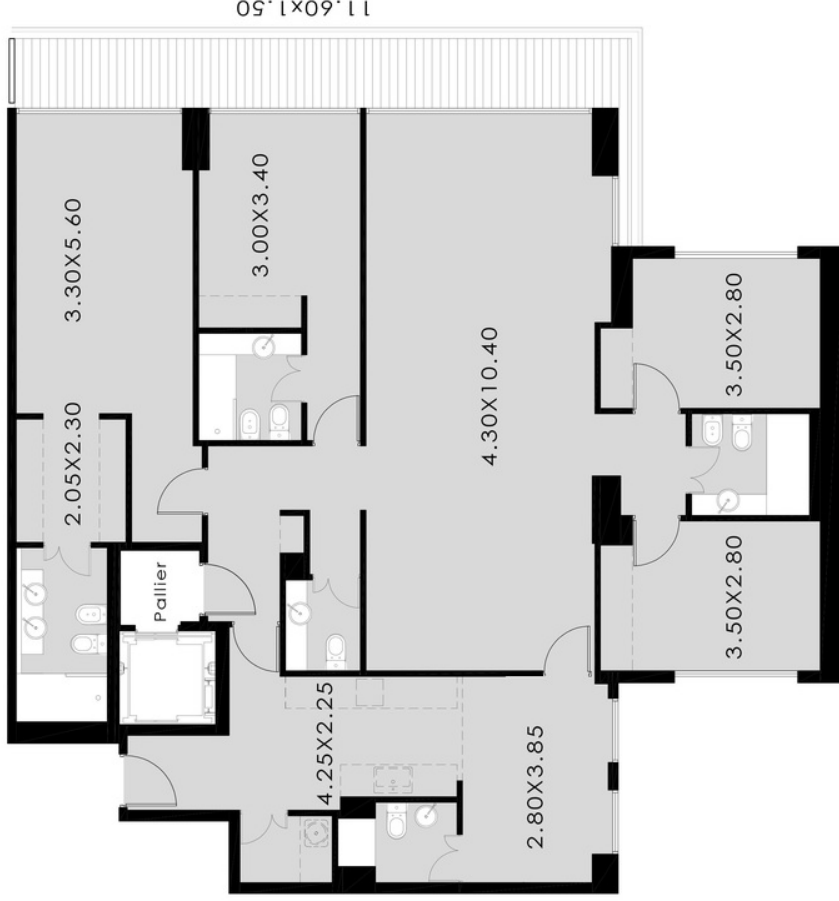
SUP. CUBIERTA	143.00 m2
SUP. SEMICUBIERTA	24.10 m2
SUP. BAULERA	2.20 m2
SUP. TOTAL	169.30 m2



PISOS 2 AL 7 (OPCIÓN 1)

4 Dormitorios + Dependencia

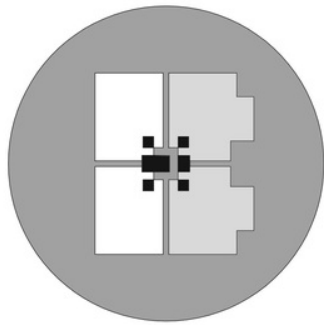
SUP. CUBIERTA	172.00 m ²
SUP. SEMICUBIERTA	18.60 m ²
SUP. BAULERA	2.20 m ²
SUP. TOTAL	192.80 m²



PISOS 2 AL 7 (OPCIÓN 2)

4 Dormitorios + Gran Cocina

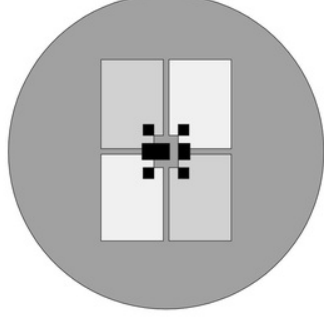
SUP. CUBIERTA	172.00 m ²
SUP. SEMICUBIERTA	18.60 m ²
SUP. BAULERA	2.20 m ²
SUP. TOTAL	192.80 m²



PISOS 2 AL 7 (OPCIÓN 3)

3 Dormitorios + Gran Living
+ Playroom

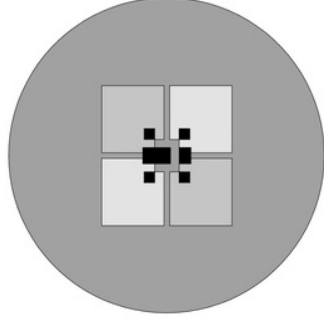
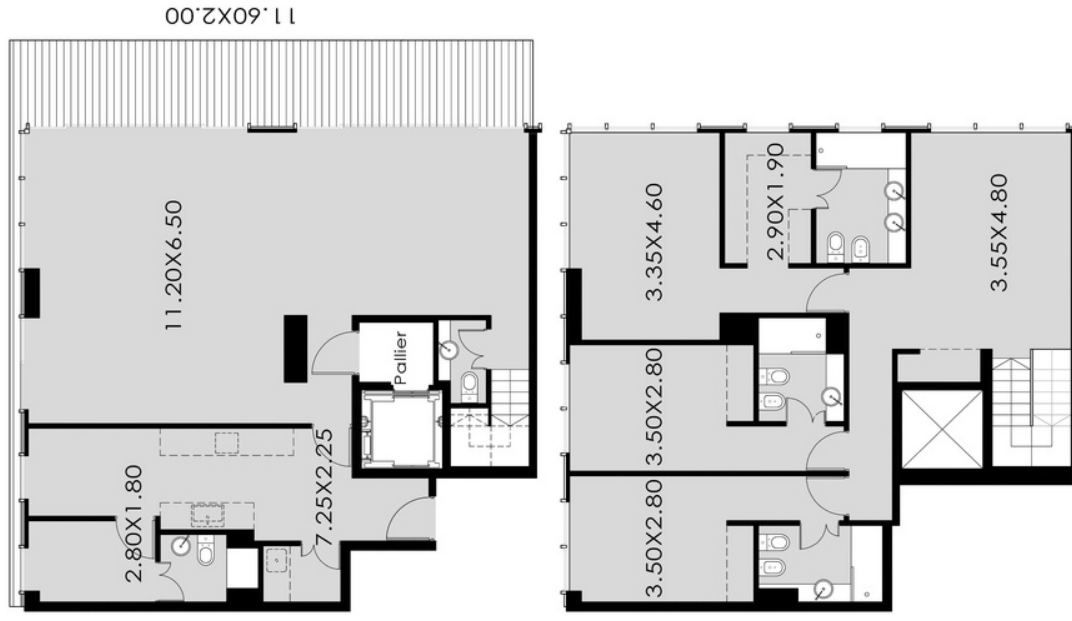
SUP. CUBIERTA	172.00 m ²
SUP. SEMICUBIERTA	18.60 m ²
SUP. BAULERA	2,20 m ²
SUP. TOTAL	192.80 m²



PISO 13

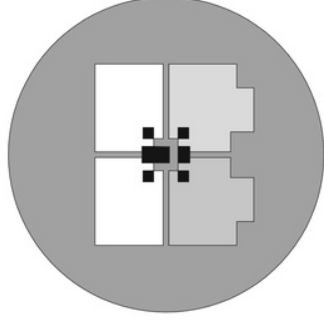
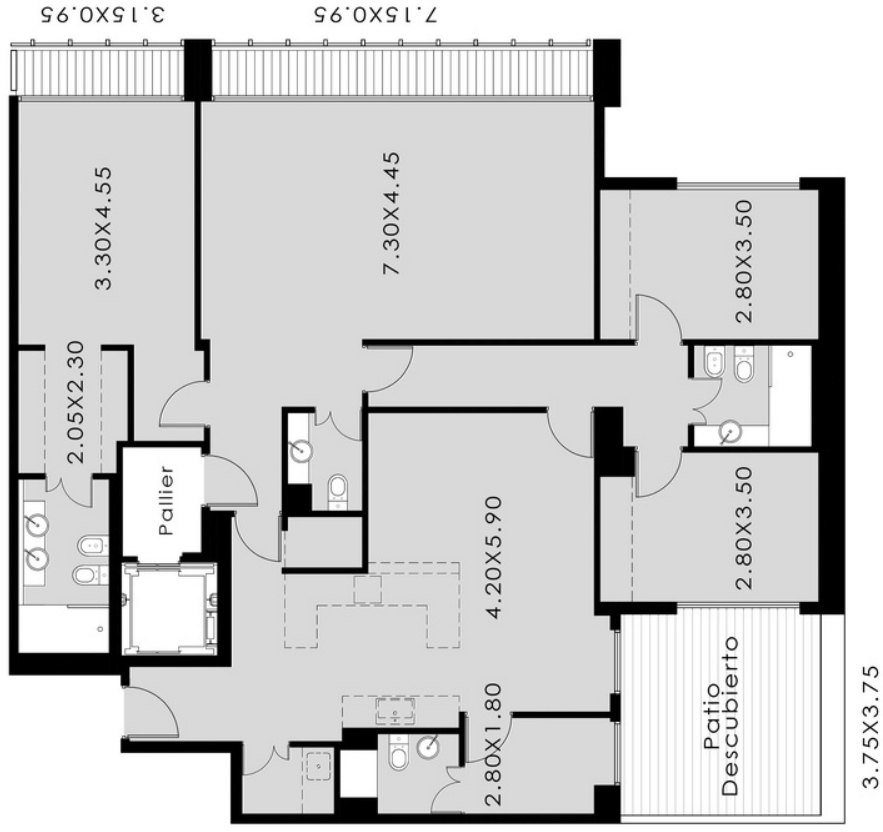
2 Suites + Gran Recepción
+ Terraza

SUP. CUBIERTA	120.60 m ²
SUP. DESCUBIERTA	46.60 m ²
SUP. BAULERA	2.20 m ²
SUP. TOTAL	169.40 m²



PISOS 14-15 DUPLEX

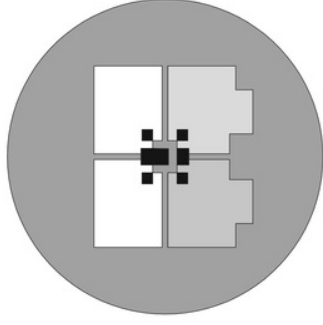
3 Suites + Playroom + Dependencia	
SUP. CUBIERTA	199.60 m ²
SUP. DESCUBIERTA	21.20 m ²
SUP. BAULERA	2.20 m ²
SUP. TOTAL	223.00 m²



PISO 1 (OPCIÓN 1)

3 Dormitorios + Playroom
+ Dependencia

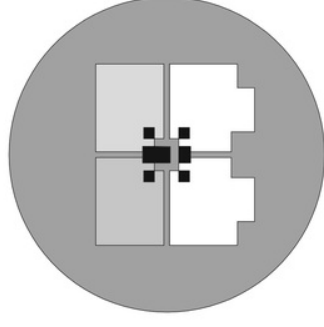
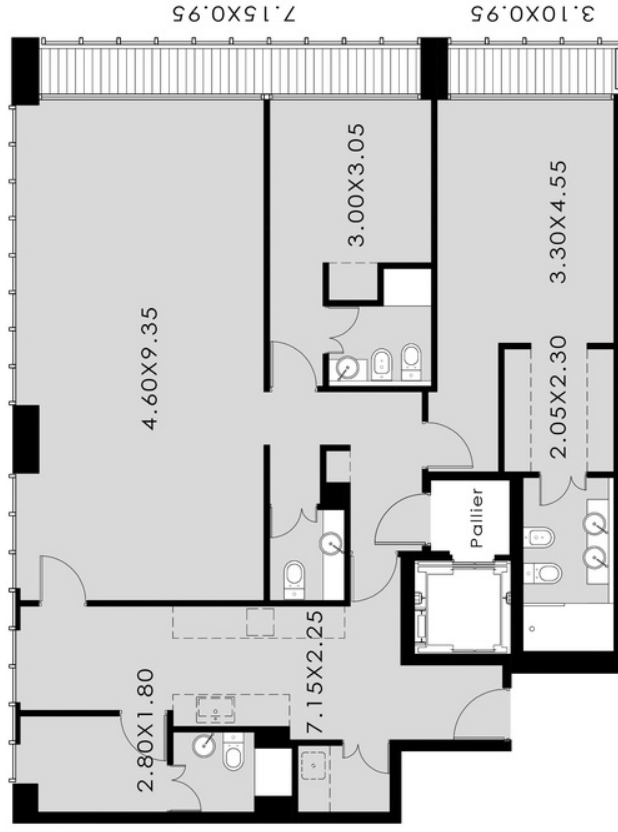
SUP. CUBIERTA	158.30 m ²
SUP. SEMICUBIERTA	8.70 m ²
SUP. DESCUBIERTA	14.00 m ²
SUP. BAULERA	2,20 m ²
SUP. TOTAL	183.20 m²



PISO 1 (OPCIÓN 2)

3 Dormitorios + Escritorio
+Gran Cocina

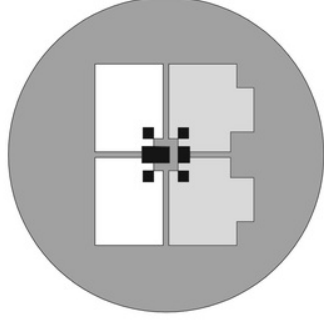
SUP. CUBIERTA	158.30 m ²
SUP. SEMICUBIERTA	8.70 m ²
SUP. DESCUBIERTA	14.00 m ²
SUP. BAULERA	2,20 m ²
SUP. TOTAL	183.20 m²



PISO 1

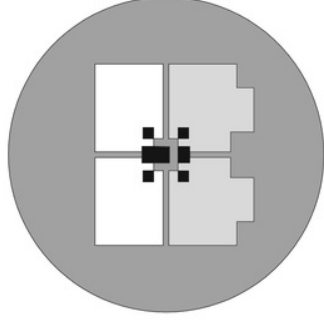
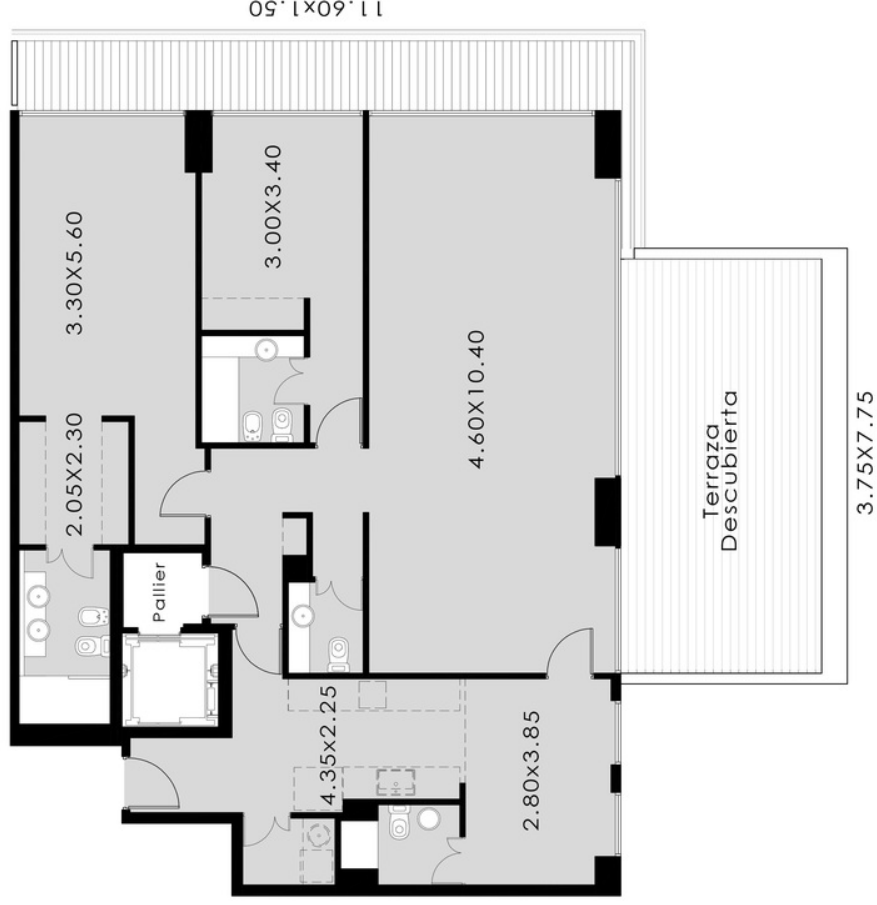
2 Suites + Dependencia

SUP. CUBIERTA	132.00 m2
SUP. SEMICUBIERTA	8.70 m2
SUP. BAULERA	2,20 m2
SUP. TOTAL	142.90 m2



PISO 1
(OPCIÓN 1)
Idem Unidad A + Terraza
Lateral
2 Suites + Dependencia

SUP. CUBIERTA	143.00 m2
SUP. SEMICUBIERTA	19.00 m2
SUP. DESCUBIERTA	28.00 m2
SUP. BAULERA	2,20 m2
SUP. TOTAL	192.20 m2



PISO 1 (OPCIÓN 2)

Idem Unidad A + Terraza
Lateral
2 Suites + Gran Cocina

SUP. CUBIERTA	143.00 m2
SUP. SEMICUBIERTA	19.00 m2
SUP. DESCUBIERTA	28.00 m2
SUP. BAULERA	2.20 m2
SUP. TOTAL	192.20 m2

Fideicomiso Quartier Lacroze

Anexo II a la Oferta de Participación en el Fideicomiso Quartier Lacroze

Estimación del costo total del emprendimiento asumido por los fiduciarios "B" y cronograma de los aportes a efectuar por ellos

	Estimación de costos (*)		Antes de la firma del Convenio de Adhesión	Saldo en 30 cuotas mensuales
	US\$	\$	US\$	\$
Retribución a Fiduciarios "A"	USD 175.000	\$0	USD 175.000	\$0
Derechos construcc y plusvalía GCBA	USD 612.500	\$134.400.000	USD 612.500	\$134.400.000
Construcción	USD 1.096.682	\$753.664.472	USD 1.096.682	\$753.664.472
Varios	USD 185.000	\$18.971.820	USD 185.000	\$18.971.820
Honorarios	USD 2.594.057	\$306.260.982	USD 2.594.057	\$306.260.982
Impuestos (**)	USD 776.761	\$189.082.726	USD 776.761	\$189.082.726
Total	USD 5.440.000	\$ 1.402.380.000	USD 5.440.000	\$ 1.402.380.000

(*) Los importes estimados en pesos están calculados con valores al mes de Noviembre de 2019 (índice CAC: 507,4)

(**) No se incluyen: a) el Impuesto a los Bienes Personales, b) el Impuesto de Sellos y a los Ingresos Brutos, a ser aportados por los Fiduciarios con la Posesión de las unidades.