

Buenos Aires, _____ de _____ de 2021

Señores

Argencons

Presente

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

El que subcribe **el/la Sr./Sra. Saul Marcos Morer, DNI 10399050, CUIT 20103990506, Casado/a, Cónyuge Ana Sztrum, con domicilio en Jorge Newbery 3466 8 , CP1427, CABA, Ciudad Autonoma de Buenos Aires, Argentina, y el/la Sr./Sra. el/la Sr./Sra. Aida Sara Myszkina, DNI 6421775, CUIT 20064217750, Viudo/a, con domicilio en Jorge Newbery 3466 8 , CP1427, CABA, Ciudad Autonoma de Buenos Aires, Argentina, en adelante en forma conjunta denominados el OFERENTE**, en comisión, ofrece, en forma irrevocable hasta el 31/10/2021, 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° **03** del **piso 10** (superficie total aproximada **165,20 m2**) y sus correspondiente/s unidad/es complementaria/s **Baulera del 2° subsuelo (superficie aproximada 2,21 m2)**, **Cochera N° 31 del 1° subsuelo (superficie aproximada 12,50 m2) y Cochera N° 52 del 2° subsuelo (superficie aproximada 12,50 m2)** (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 aprobación de las autoridades.
2. Mi aporte al FIDEICOMISO será de **U\$S 51.646 (dólares estadounidenses cincuenta y un mil seiscientos cuarenta y seis)**, en adelante la SUMA FIJA EN DOLARES, y de un

importe en pesos estimado al 30 de junio de 2020 en **\$ 54.847.797** (**pesos cincuenta y cuatro millones ochocientos cuarenta y siete mil setecientos noventa y siete**), conforme siguiente detalle:

i) La SUMA FIJA EN DÓLARES, es decir los **U\$S 51.646** es fija y se destinará a afrontar obligaciones contraídas por el FIDEICOMISO en esa moneda (parte de los honorarios por servicio).

ii) La suma en pesos estimada al 30 de junio de 2020, **\$ 54.847.797** , resulta de aplicar el porcentaje que corresponde a las UNIDADES, **3,052712 %** sobre el resto de los costos estimados, a valores de esa fecha, en Anexo II, que 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 deberé soportar, estén o no incluidos en la estimación del Anexo II y, en caso de estar incluidos, aunque el monto definitivo exceda al estimado redeterminado. Se aclara que a efectos de mantenerlos actualizados los aportes en pesos estimados se redeterminarán al momento de efectuarlos por índice general de la Cámara Argentina de la Construcción utilizando el correspondiente a junio de 2020 como índice base.

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. Previo a la firma de la presente oferta he depositado como garantía de ella y de mis obligaciones la suma indicada en el 2.i) **U\$S 51.646 (dólares estadounidenses cincuenta y un mil seiscientos cuarenta y seis)** , en el Banco Galicia cta. en U\$S nº U\$S 9750014-9 360-9, CBU 00703602-31009750014994, titular Argencons S.A.; una vez que firme mi convenio de adhesión al FIDEICOMISO dicha suma se imputará a la cancelación de mi aporte en dólares estadounidenses.

5. Los aportes en pesos se integrarán: 10% de la suma total estimada a modo de anticipo cuando la fiduciaria (TPyA Fiduciaria S.A., en adelante la FIDUCIARIA) lo requiera, en forma previa o posterior a la firma del convenio de adhesión al FIDEICOMISO (pero nunca antes de aceptada mi oferta de participación), y el saldo en cuotas mensuales durante la construcción del EDIFICIO (plazo estimado 24 meses).

6. Una vez recibidas las ofertas de participación de interesados en la adjudicación de la totalidad de las unidades del EDIFICIO que no correspondan a los Fiduciantes "A", (que fueron los que aportaron o aportarán el dinero para el pago del precio de compra del INMUEBLE, demolición de las construcciones existentes en él 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), procederá a darles

aceptación.

7. 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 10.329, más IVA**, y el aporte a efectuar al FIDEICOMISO.

8. La presente oferta y en su caso su aceptación quedarán sin valor ni efecto alguno: **a)** si antes del 31/10/2021 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.

9. En el supuesto del inciso a) del punto 8, los importes depositados como 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 garantía quedando los dólares transferidos de propiedad del FIDEICOMISO como indemnización pactada por mi incumplimiento.

A todos los fines de la presente constituyo domicilio en **Jorge Newbery 3466 8 CABA Ciudad Autonoma de Buenos Aires** , Capital Federal, Buenos Aires e informo mis teléfonos - fijos/celular - (**1156097885 1154512620**) y mi dirección de correo electrónico (**administracion@eurolab.com.ar**).

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 2021.
Por Argencons S.A. (desarrolladora Fideicomiso Federico Lacroze 1955)

Firma:

Aclaracion:

ANEXO I
QUARTIER LACROZE
MEMORIA TÉCNICO COMERCIAL

Quartier Lacroze será un conjunto conformado por tres (3) subsuelos en los que se ubicarán noventa y nueve (99) cocheras con capacidad para ciento cuarenta y dos (142) autos, bauleras y el Spa del conjunto. En una semitorre se desarrollarán quince (15) pisos de unidades funcionales.

En la planta baja del conjunto se ubicará el SUM de 170 m² con acceso independiente preparado para eventos, un quincho con parrilla con capacidad para 25 personas y la pileta descubierta de 20 metros de largo por 6 m de ancho con solarium y un área de juegos infantiles.

Desde el hall principal de planta baja se accederá a los cuatro (4) ascensores principales que a través de palieres privados permitirá acceder a las unidades funcionales de los quince (15) pisos de la semitorre. Cada piso tendrá cuatro (4) unidades funcionales con la flexibilidad de convertirse en dos (2) semipisos o en tres (3) unidades según su conformación definitiva. Un acceso de servicio llevará al ascensor de servicio que servirá a los palieres de servicio comunes de cada piso con acceso a todas las unidades de los mismos.

Las unidades funcionales del piso 15 contarán con una escalera individual propia por la cual se accederá a la azotea común.

Desde la cabina de seguridad del Conjunto se controlarán los sistemas de accesos peatonal y vehicular, el funcionamiento de las diversas instalaciones del edificio y 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 en su armado interior según anteproyectos propuestos.

Las unidades tendrán un sistema de climatización VRV (Volumen de Refrigerante Variable) 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 y superficies semicubiertas y descubiertas. Tampoco se entregarán muebles y artefactos de cocina ni interiores de placares y vestidores.

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 látex y puertas en satinol.

Fideicomiso Quartier Lacroze

Anexo II a la Oferta de Participación de Fiduciantes B

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

	Estimación de costos (*)		Con Oferta de Participación	Antes del Convenio de Adhesión		Saldo en 24 cuotas mensuales
	U\$S	\$	U\$S	U\$S	\$	\$
Construcción	USD 0	\$1.025.701.770	USD 0	USD 0	\$64.981.384	\$960.720.386
Honorarios	USD 1.667.665	\$409.091.195	USD 1.667.665	USD 0	\$0	\$409.091.195
Derechos GCBA y Varios	USD 0	\$74.601.937	USD 0	USD 0	\$58.000.000	\$16.601.937
Impuestos (**)	USD 24.135	\$287.296.698	USD 24.135	USD 0	\$56.687.776	\$230.608.922
Total	USD 1.691.800	\$ 1.796.691.600	USD 1.691.800	USD 0	\$ 179.669.160	\$ 1.617.022.440

(*) Los importes estimados en pesos están calculados con valores al 30 de Junio 2020 (índice CAC: 598,6)

(**) 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 Fiduciantes con la posesión de las unidades.





