

Buenos Aires, \_\_\_\_\_ de Mayo de 2022

Señores

Argencons S.A.

Presente

Ref: Oferta de participación como Fiduciante en el Fideicomiso Quartier Bajo Belgrano.

El que suscribe **el Sr. Guillermo Alberto Francos , DNI 8400204, CUIT 20-08400204-7 , Casado/a, Cónyuge María Cristina Sierra, con domicilio en Llao Llao 25,( lote 343) , Barrio El Golf , CP1670, Nordelta , Buenos Aires, Argentina,** en adelante EL OFERENTE , en comisión, ofrece, en forma irrevocable hasta el 31/12/2022, adherir como fiduciante al Fideicomiso Quartier Bajo Belgrano (EL FIDEICOMISO), fideicomiso que adquirirá el dominio fiduciario de la finca con frente a la calle Monroe números 1370 y 1378 esquina Migueletes, con una superficie total de 10.093 m<sup>2</sup>; identificada catastralmente con la Nomenclatura Catastral: Circunscripción 16, Sección 25, Manzana 80, Parcela 1 c; Partida 375865. DV 04 (en adelante el INMUEBLE), y efectuará la construcción en ella de un conjunto (el CONJUNTO). Se deja constancia que las condiciones tenidas en cuenta al formular esta oferta (la OFERTA) son las siguientes:

1. Me corresponderá el derecho a adjudicación de la unidad funcional N° **509** del piso **5**, sector **Miñones** (superficie total aproximada **264,46** m<sup>2</sup>) y sus correspondiente/s unidad/es complementaria/s **Cochera a designar del 2° subsuelo (superficie aproximada 12,50 m<sup>2</sup>) y Cochera con baulera a designar del 1° subsuelo (superficie aproximada 26,00 m<sup>2</sup>)** (las UNIDADES). Los planos generales del CONJUNTO 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. Se deja constancia que las cocheras ubicadas en la zona rayada del 2do subsuelo podrán no existir total o parcialmente.

2. Mi aporte al FIDEICOMISO será de **U\$S 87.184 (dólares estadounidenses ochenta y siete mil ciento ochenta y cuatro)**, en adelante la SUMA FIJA EN DOLARES, y de un importe en pesos estimado al mes de diciembre de 2021 en **\$ 155.362.665 (pesos ciento cincuenta y cinco millones trescientos sesenta y dos mil seiscientos sesenta y cinco )**, conforme siguiente detalle:

i) La SUMA FIJA EN DOLARES, es decir los **U\$S 87.184** 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 mes de diciembre de 2021 , **\$ 155.362.665**, resulta de aplicar el porcentaje que corresponde a las UNIDADES, **1,614673 %**, sobre el resto de los costos estimados, a valores de ese mes, en Anexo II, que son todos los necesarios para mantener y conservar el INMUEBLE desde la adquisición de su dominio fiduciario, construir el CONJUNTO 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 noviembre de 2021 como índice base.

Se aclara que el porcentaje de participación de las UNIDADES en los costos estimados, **1,614673 %**, y los costos estimados en pesos del Anexo II contemplan que las cocheras ubicadas en la zona rayada del 2do subsuelo de los planos del Anexo I no existirán; para el caso de construcción de todas o parte de esas cocheras dicho porcentaje podrá disminuir hasta **1,577535 %**, pero, atento el incremento de los costos estimados en anexo II que su construcción traería, ello no modificará el aporte en pesos estimado para las UNIDADES.

3. Declaro conocer y acepto expresamente que Argencons S.A., en su calidad de desarrolladora del emprendimiento, podrá modificar, antes de la aceptación de la OFERTA, el porcentaje de participación de las UNIDADES en los costos estimados en pesos en hasta un 5% sin que ello me otorgue derecho a retractar la OFERTA.

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

5. Previo a la firma de la OFERTA he depositado como garantía de ella y de mis obligaciones la suma indicada en 2.i), U\$S **87.184 (dólares estadounidenses ochenta y siete mil ciento ochenta y cuatro)**, en la Cuenta Pershing LLC, Bank of New York Melon, titular Argencons S.A.; una vez que firme mi convenio de adhesión al FIDEICOMISO dicha suma se imputará a la cancelación de la SUMA FIJA EN DOLARES.

6. Los aportes en pesos se integrarán 10% de la suma total estimada a modo de anticipo cuando la fiduciaria (TP y A 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 la OFERTA), y el saldo en cuotas mensuales durante la construcción del CONJUNTO (plazo estimado 30 meses).

7. Una vez recibidas ofertas de participación de interesados en la adjudicación de la totalidad de las unidades del CONJUNTO que no correspondan a los actuales propietarios del INMUEBLE (los PROPIETARIOS) en calidad de permuta por su transferencia y obtenido el registro de los planos de obra civil del CONJUNTO en etapa de proyecto (Registro de plano de obra civil DGROC) por ante el gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la fiduciaria (TPyA Fiduciaria S.A., en adelante LA FIDUCIARIA), procederá a darles aceptación.

8. Una vez cumplidos los pasos antes indicados, se procederá a la incorporación de todos los fiduciantes 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 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 34.874, más IVA**, y el aporte a efectuar al FIDEICOMISO.

9. Declaro conocer y aceptar que a fin de garantizar a los PROPIETARIOS la terminación y entrega de las unidades funcionales y complementarias que les correspondan por la permuta, se transferirá el 100% del INMUEBLE al fiduciario del Fideicomiso de garantía que se constituirá oportunamente a tal efecto.

10. La OFERTA, y en su caso su aceptación, quedarán sin valor ni efecto alguno: a) si antes del 31/12/2022 la FIDUCIARIA no comunica al OFERENTE su aceptación; b) si EL OFERENTE no saldare el importe que se le informe según punto 8 anterior antes del momento fijado para la firma del convenio de adhesión al FIDEICOMISO o si no concurriese a dicha firma cuando fuera

citado.

11. En el supuesto del inciso a) del punto 10, 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 10 perderé el importe depositado como garantía quedando el 50% de los dólares transferidos de propiedad del FIDEICOMISO como indemnización pactada por mi incumplimiento y el 50% restante de propiedad de quien me sustituya como fiduciante asumiendo los derechos y obligaciones respecto a las UNIDADES.

A todos los fines de la presente constituyo domicilio en **Llao Llao 25, ( Lote 343 ) , Barrio El Golf Nordelta, Pcia de Buenos Aires** , e informo mis teléfonos - fijos/celular - ( + 54911 45691476 ) y mi dirección de correo electrónico (**guillermofrancos@yahoo.com.ar**).

Sin otro particular los saludos atentamente.

Firma del Oferente:

Aclaración:

Nº de documento:

Recibimos original de la oferta de participación como fiduciante del fideicomiso Quartier Bajo Belgrano que antecede (no importa aceptación). Buenos Aires, \_\_\_\_\_ de **Mayo** de 2022.

Por Argencons S.A. (desarrolladora Fideicomiso Quartier Bajo Belgrano).

Firma:

Aclaracion:

