

Buenos Aires, 10 de agosto de 2022.-

Señores

TPyA Fiduciaria S.A. (LA FIDUCIARIA)

Presente

Ref.: Oferta de participación como Fiduciante "D" en el Fideicomiso Tierras Argencons

El que suscribe **el/la Sr./Sra. Carlos Spina, DNI 25906556, CUIT 23259065569, Casado/a, Cónyuge Natalia Labombarda , con domicilio en BASAVILBASO 1350 10 01, CP1006,CABA, Ciudad Autonoma de Buenos Aires,Argentina, en adelante EL OFERENTE**, en comisión, ofrece, en forma irrevocable hasta el 31/5/2023, adherir como fiduciante "D" al Fideicomiso Tierras Argencons (el FIDEICOMISO), fideicomiso que tiene el dominio fiduciario de inmueble de la calle República Bolivariana de Venezuela N° 2, Azopardo S/N, México S/N e Ing. Huergo S/N, C.A.B.A. (el INMUEBLE), y está construyendo en él un conjunto edilicio compuesto por dos torres (el CONJUNTO). Se deja constancia que las condiciones tenidas en cuenta al formular esta oferta son las siguientes:

1. Me corresponderá el derecho a adjudicación de la unidad funcional N° **3** del piso **33** sector **RIO (superficie total aproximada m2)** y su correspondiente unidad complementaria Cochera/espacio para moto N° **154** del **SS** subsuelo (**superficie total aproximada m2**) de la denominada Torre 2 (la/s UNIDAD/ES y la TORRE 2 respectivamente). Los planos generales de la TORRE 2 y de las UNIDADES y la memoria descriptiva del CONJUNTO integran el Anexo I.

2. Mi aporte al FIDEICOMISO será de **37.863,28** U\$S (dólares estadounidenses **treinta y siete mil ochocientos sesenta y tres con veintiocho centavos**) y de un importe en pesos estimado al mes de julio de 2022 en \$ **84.558.537,53** (pesos **ochenta y cuatro millones quinientos cincuenta y ocho mil quinientos treinta y siete con cincuenta y tres centavos**), conforme siguiente detalle:

i) la suma de U\$S **37.863,28** es fija y se destinará a afrontar obligaciones contraídas por el FIDEICOMISO en esa moneda (pago de honorarios por servicios).

ii) La suma en pesos estimada al mes de julio de 2022, \$ **84.558.537,53**, resulta de aplicar el porcentaje que corresponde a la/s UNIDAD/ES, **0.195086** %, sobre el resto de los costos que resultan del Anexo II. Se deja constancia que el resto de los costos mencionados son

el 43,49% de los gastos de conservación, seguridad y mantenimiento del INMUEBLE desde la adhesión del primer FIDUCIANTE "D"; los gastos de construcción de la TORRE 2 y terminación del CONJUNTO no asumidos por los FIDUCIANTES "A" "B" y "C"; los honorarios de la FIDUCIARIA, DESARROLLADORA, ESTUDIO y asesores correspondientes a la etapa de construcción de la TORRE 2 y terminación del CONJUNTO que asumen los FIDUCIANTES "D" y cualquier otro gasto e impuesto derivado del objeto del FIDEICOMISO (IVA, impuesto a los ingresos brutos, etc.) que no corresponda a otra categoría de FIDUCIANTES, , 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. 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 base junio 2022.

3. Deberé aportar también al tiempo de aproximarse la terminación de la TORRE 2, conforme al porcentaje que corresponde a mi unidad 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 abonado en este acto como garantía de ella y de mis obligaciones la suma indicada en 2.i), U\$S **37.863,28** (dólares estadounidenses **treinta y siete mil ochocientos sesenta y tres con veintiocho centavos**); 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 (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, y el saldo en cuotas mensuales, no iguales, durante la construcción de la TORRE 2 (25 meses)

6. Una vez recibidas ofertas de participación de interesados en la adjudicación de la totalidad de las unidades de la TORRE 2 que corresponden a los Fiduciantes D, la FIDUCIARIA procederá a darles aceptación.

7. Una vez cumplidos los pasos antes indicados, se procederá a la incorporación de todos los fiduciantes D 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 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. por su gestión para mi incorporación al FIDEICOMISO, en mi caso U\$S **15.145,31** más IVA, y el aporte a efectuar al FIDEICOMISO.

8. La presente oferta y en su caso su aceptación quedará sin valor ni efecto alguno: a) si antes

del 31/05/2023 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 al efecto.

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 y/o de quien me reemplace como fiduciante D como indemnización pactada por mi incumplimiento.

A todos los fines de la presente constituyo domicilio en Capital Federal, Buenos Aires e informo mis teléfonos – fijo / celular - (43118008) y dirección de mail (carlos.spina@argencons.com).

Sin otro particular los saludo atentamente.

Firma del oferente:

Aclaración:

Nº de documento:

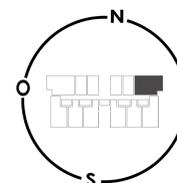
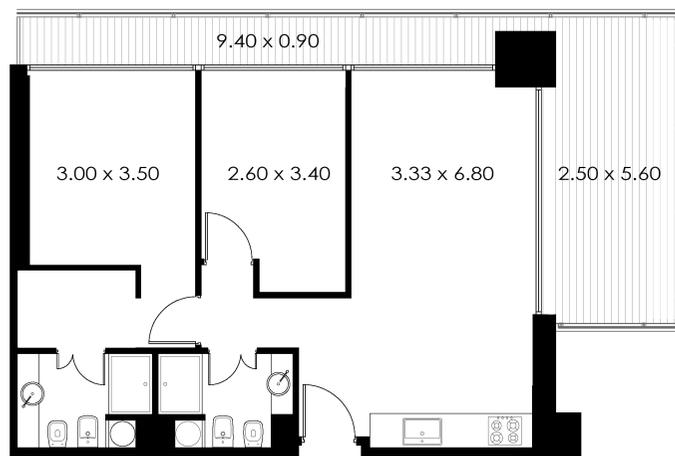
Recibimos original de la oferta de participación como fiduciante D del Fideicomiso Tierras Argencons que antecede (no implica aceptación): Buenos Aires, 9 de Agosto de 2022.
Por TPyA Fiduciaria S.A.
Argencons S.A. (desarrolladora Fideicomiso Tierras Argencons)

Firma:

Aclaración:

Anexo 1 al Convenio de Adhesión como Fiduciante D al Contrato de Fideicomiso Tierras Argencons

PLANO DE UBICACIÓN Y MEDIDAS DE LA UNIDAD QUE PASA A FORMAR PARTE DE LA PRESENTE OFERTA DE PARTICIPACIÓN



TORRE 2 - RÍO
UNIDAD 3

PLANTA TIPO

• SUP. CUBIERTA	62 M2
• SUP. SEMICUBIERTA	22 M2
• SUP. TOTAL	84 M2

Anexo I – Memoria Descriptiva – Torre 2

El Conjunto:

Quartier del Bajo se construye sobre el nuevo Paseo del Bajo, en la manzana comprendida entre Av. Huergo, y las calles Venezuela, México y Azopardo. El conjunto proyectado se compone de dos torres gemelas. Cada torre contará con amenities en sus últimos dos pisos (35º y 36º). Los mismos constarán de: salas de estar, gimnasio, vestuario y spa con hidromasajes, baños sauna y finlandés en el piso 35 y pileta descubierta con solarium además de quinchos con parrilla en el piso 36, todo con vistas al río y la ciudad. Debido a las características de sus unidades, el conjunto será exclusivamente residencial, apto alquiler temporario (con un mínimo de días a determinar por la Desarrolladora). El conjunto se completará con locales comerciales a nivel de planta baja con expansión sobre la plaza central. Las dos torres tendrán 3 subsuelos comunes a ambas donde habrá cocheras, espacios para motos y ciclistas comunes, 4 cocheras con cargadores para autos eléctricos y un lava-autos. El acceso a los subsuelos será por una rampa doble central ubicada en la plaza. El esquema de seguridad se basará en un puesto en el Hall de planta baja de cada torre que monitoreará las áreas comunes y servicios de cada una de ellas y en conjunto ejercerán un doble control sobre las áreas comunes de subsuelos y de la plaza central. En el 1º piso de cada Torre habrá oficinas destinadas a Intendencia y Administración.

Las Torres:

Cada Torre contará con 2 baterías de 3 ascensores principales. Cada batería servirá a un sector de 6 unidades por piso (sectores Río y Ciudad) y habrá un ascensor de servicio común a ambos sectores. Los halles y paltiers comunes estarán diseñados y materializados con la calidad y el diseño que caracterizan a los conjuntos Quartier. Cada torre contará con un grupo electrógeno que asegurará los servicios comunes de ella. También en cada Torre habrá un laundry apto para ser concesionado y vestuarios de personal.

Las Unidades:

Las cocinas llevarán mesadas de granito, neolit o similar y muebles bajo mesada. Los pisos de las unidades serán vinílicos símil madera, los pisos de sus baños, serán vinílicos símil madera o de porcellanato; la pintura interior de cada unidad incluirá paredes y cielorrasos en látex y puertas en satinol. Los cielorrasos de ambientes principales irán en hormigón visto. No se entregarán interiores de placard. Los baños tendrán mesadas de mármol, neolit o similar. Todos los baños principales tendrán ducha, en el caso de las unidades tipo 1, 2, 4, 5 y 6 estos contarán con puerta corrediza y su ducha con un paño de vidrio fijo con una boca eléctrica que permitirá la futura instalación de una cortina roller con accionamiento eléctrico desde el interior. Las unidades 4, 5 y 6 se entregarán sin subdivisión entre dormitorio y estar. Las carpinterías exteriores tendrán marco y hojas de aluminio con perfilera de alta prestación y doble vidrioado hermético. Las unidades no contarán con gas natural. Los anafes serán eléctricos de dos hornallas para las unidades tipo 1, 2, 5 y 6. Las unidades tipo 3 y 4 contarán con anafe de cuatro hornallas y horno eléctrico. El agua caliente de cada unidad será suministrada por un termo tanque eléctrico individual. Cada unidad tendrá un sistema split frío/calor con unidad condensadora exterior y unidades evaporadoras interiores en sus ambientes principales.

Anexo II a la Oferta de Participación como Fiduciante "D" del Fideicomiso Tierras Argencons

ESTIMACION DE LOS COSTOS A ASUMIR POR LOS FIDUCIANTES "D" Y CRONOGRAMA DE INTEGRACION DE LOS APORTES A EFECTUAR POR ELLOS

	Estimación de costos		Cronograma de aportes estimados		
	U\$\$	\$ (*)	Con la firma de la Oferta de Participación U\$\$	Con la firma del Convenio de Adhesión \$	Saldo en 24 cuotas mensuales \$
Construcción	USD 0	\$6,105,321,793	\$0	\$496,812,350	\$5,608,509,442
Honorarios	USD 3,922,831	\$928,382,061	USD 3,922,831	\$0	\$928,382,061
Varios	USD 0	\$345,050,155	USD 0	\$79,853,792	\$265,196,363
Impuestos (**)	USD 0	\$1,381,948,402	USD 0	\$299,404,098	\$1,082,544,304
Total	USD 3,922,831	\$ 8,760,702,411	USD 3,922,831	\$ 876,070,241	\$ 7,884,632,170

(*) Las sumas en Pesos están estimadas al mes de julio 2022

(**) 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.