

**ADDENDA AL CONTRATO DE FIDEICOMISO FINANCIERO  
“LINKS COUNTRY DE MAR”**

**PARTES INTERVINIENTES**

**I. CFA Compañía Fiduciaria Americana SA**, inscrita en el Registro de Fiduciarios Financieros bajo el número 10 (en adelante el “Fiduciario”), con domicilio en San Martín 344 piso 3 oficina A, de la Ciudad de Buenos Aires, representado por Miguel Eduardo Iribarne, en su carácter de Presidente, que firma al pie del presente,

**II. Inmobiliaria EL JALÓN S.A.** (en adelante el “Fiduciante”), con domicilio en Bartolomé Mitre 1943, 1º Piso “B”, de la Ciudad de Buenos Aires, representado por Graciela Alejandra Robles, en su carácter de Apoderada, que firma al pie del presente; y

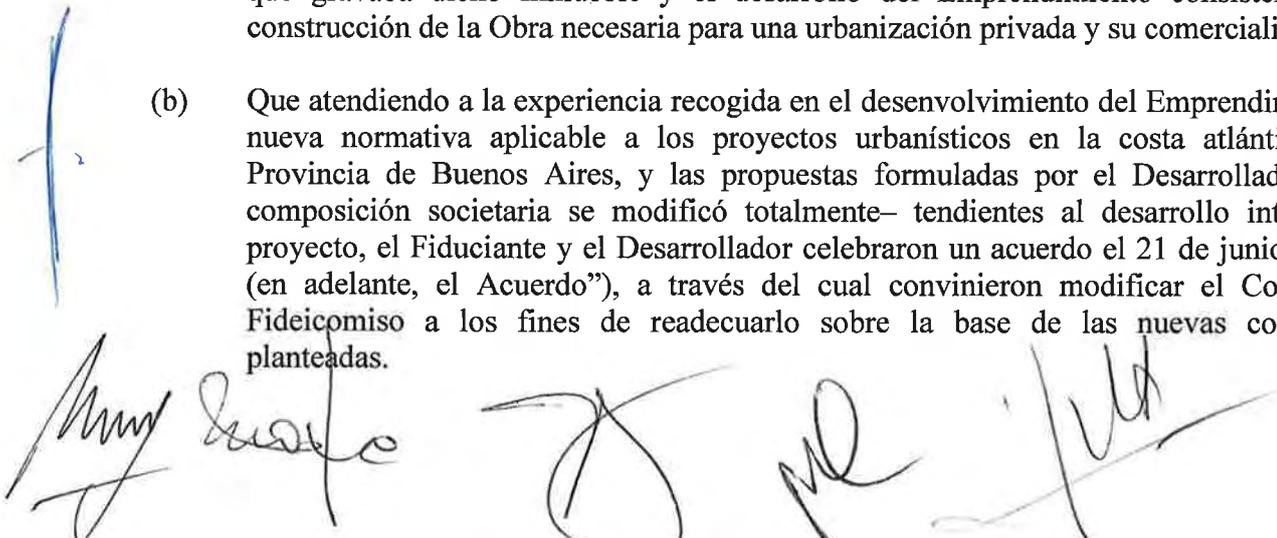
**III. Grupo 7 S.R.L.** (antes **Wisdom Desarrolladores S.R.L.**) (en adelante el “Desarrollador”), con domicilio en Avda. Leandro N. Alem 1002, 9º Piso, de la Ciudad de Buenos Aires, representado por Mónica Gladis Prati, en su carácter de Socio Gerente, que firma al pie del presente.

El Fiduciario, el Fiduciante y el Desarrollador, serán denominados conjuntamente las “Partes”.

**IV.** Concurriendo al sólo efecto de dar su conformidad como actual Beneficiario titular de los VRDB (tal como dichos términos se definen en el presente), **NACIÓN SEGUROS DE RETIRO S.A.**, con domicilio en San Martín 913, Piso 5, Ciudad de Buenos Aires, representada en este acto por el Ing. Rafael Alfredo González, en su carácter de Presidente de la sociedad (en adelante, “Nación Seguros”).

**CONSIDERANDOS:**

- (a) Que con fecha 24 de noviembre de 2004 Nación Fideicomisos S.A. –actuando en su rol de fiduciario–, el Fiduciante y el Desarrollador suscribieron un contrato para la constitución del Fideicomiso Financiero Links Country de Mar (en adelante, el “Contrato de Fideicomiso”), cuyo objeto fue la adquisición fiduciaria del Inmueble propiedad del Fiduciante, la colocación de Valores Representativos de Deuda para cancelar la Hipoteca que gravaba dicho Inmueble y el desarrollo del Emprendimiento consistente en la construcción de la Obra necesaria para una urbanización privada y su comercialización.
- (b) Que atendiendo a la experiencia recogida en el desenvolvimiento del Emprendimiento, la nueva normativa aplicable a los proyectos urbanísticos en la costa atlántica de la Provincia de Buenos Aires, y las propuestas formuladas por el Desarrollador –cuya composición societaria se modificó totalmente– tendientes al desarrollo integral del proyecto, el Fiduciante y el Desarrollador celebraron un acuerdo el 21 de junio de 2007 (en adelante, el Acuerdo”), a través del cual convinieron modificar el Contrato de Fideicomiso a los fines de readecuarlo sobre la base de las nuevas condiciones planteadas.



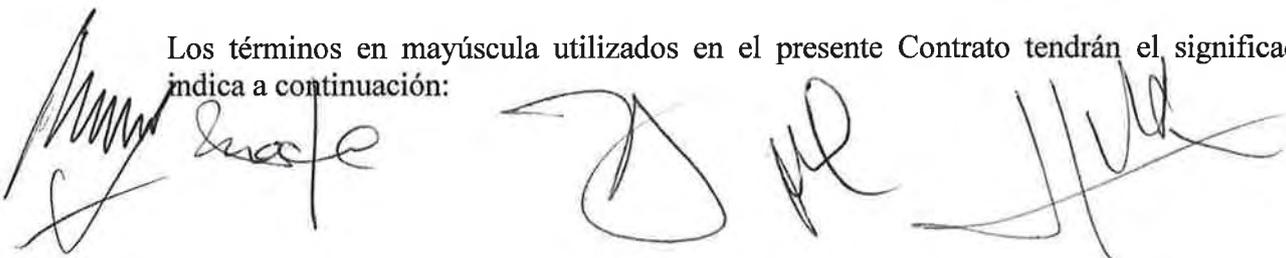
- (c) Que el Acuerdo también fue suscripto por Nación Seguros como Beneficiario titular de los VRDB, y por Nación Fideicomisos S.A. -en su condición de fiduciario- a los fines de recibir las instrucciones del Fiduciante y del Desarrollador y ajustar su proceder a los términos del Acuerdo en cuanto modificaran el Contrato de Fideicomiso
- (d) Que Nación Seguros suscribió con el Desarrollador un Contrato de Venta de los VRDB.
- (e) Que el Fiduciante y Nación Fideicomisos S.A. acordaron el cese de la actuación de Nación Fideicomisos S.A. en el carácter de fiduciario y la designación de un Fiduciario Sucesor. El Desarrollador y Nación Seguros tomaron conocimiento de ello y prestaron su conformidad.
- (f) El Fiduciante, el Desarrollador y Nación Seguros han resuelto que el Fiduciante designe como Fiduciario Sucesor a CFA Compañía Fiduciaria Americana SA.
- (g) Que el 31 de enero de 2008 Nación Fideicomisos S.A. y CFA Compañía Fiduciaria Americana SA, en su carácter de Fiduciario Sucesor, acordaron la transferencia de los Bienes Fideicomitados de Nación Fideicomisos S.A. a CFA Compañía Fiduciaria Americana SA en los términos del Contrato de Transferencia que se acompaña en el Anexo 5 del Contrato.
- (h) Que en virtud del Contrato de Transferencia el Fiduciario se encuentra plenamente capacitado para cumplir con las obligaciones establecidas en el presente instrumento.
- (i) Que las Partes se proponen adecuar las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, de modo que sean congruentes con lo establecido en el Acuerdo. Para una mayor claridad y con el objeto de facilitar la lectura e interpretación del Contrato de Fideicomiso, se ha considerado conveniente la redacción del presente texto ordenado del mismo (en adelante, la "ADDENDA"). En consecuencia, esta ADDENDA contiene todas las disposiciones vigentes del Contrato de Fideicomiso.

POR LO TANTO, las Partes ACUERDAN celebrar el presente Contrato de Fideicomiso Financiero (el "Contrato" o el "Fideicomiso" o el "Fideicomiso Financiero"), conforme lo establecido en los siguientes artículos y condiciones:

**ARTÍCULO PRIMERO**  
**Definiciones. Interpretación**  
**Constitución del Fideicomiso Financiero**  
**Emisión de Valores Representativos de Deuda**  
**Patrimonio Fideicomitado**  
**Plazo del Fideicomiso**

**1.1. DEFINICIONES. INTERPRETACIÓN**

Los términos en mayúscula utilizados en el presente Contrato tendrán el significado que se indica a continuación:



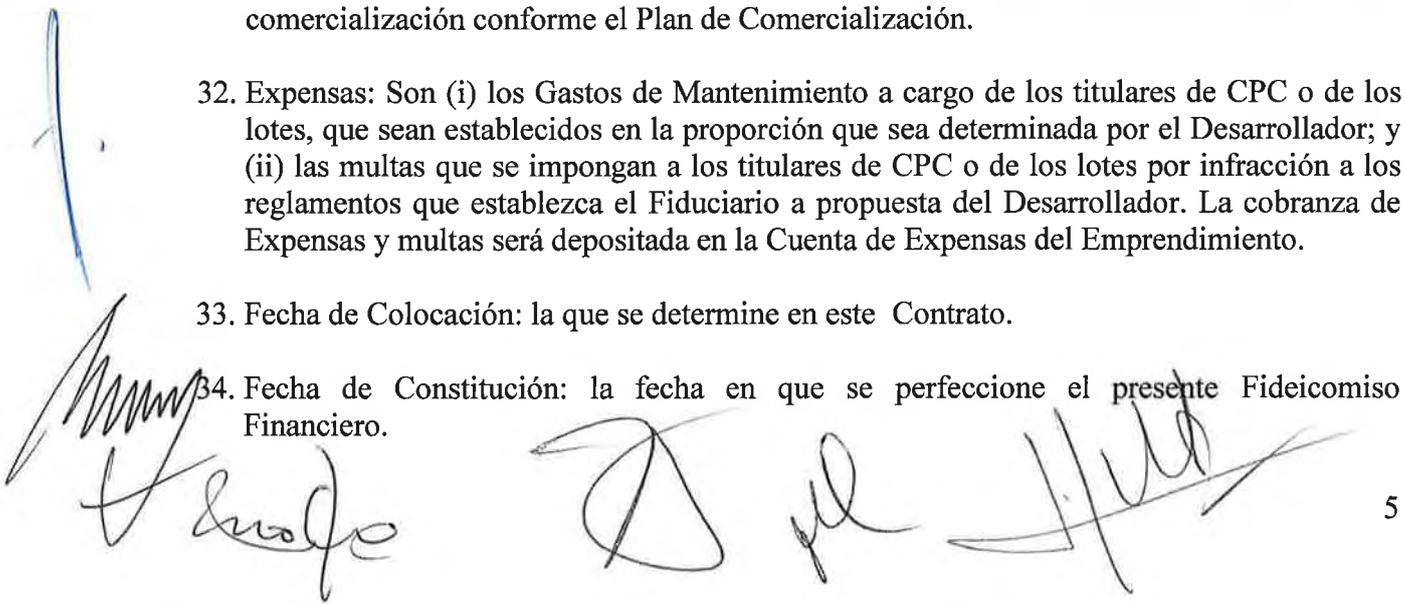
1. Acuerdo: es el Acuerdo suscrito por el Fiduciante, el Desarrollador como Partes, por Nación Fideicomisos S.A. en su carácter de fiduciario, y por Nación Seguros en su condición de inversor el 21 de junio de 2007 que se agrega como Anexo 6 de este Contrato.
2. Agente de Cobro: el Fiduciario.
3. Agente de Registro y Pago: la Caja de Valores de S.A. para los VRDB, para el resto de los Títulos valores emitidos, será el Fiduciario.
4. Agrimensor: es el Agrimensor Eduardo Silvestre a quien el Fiduciario, a propuesta del Desarrollador, contratará al efecto para gestionar los Permisos y Autorizaciones y a quien el Fiduciario deberá otorgar un poder especial, así como también a favor de las demás personas que designe el Desarrollador. Ante el pedido del Desarrollador, el Agrimensor deberá ser removido por el Fiduciario mediante la rescisión de su contrato y la revocación del poder conferido. El Agrimensor que lo reemplace será designado a instancias del Desarrollador con la conformidad del Fiduciante.
5. Aporte del Desarrollador: tendrá el significado que se le asigna en el apartado 2.4 del Artículo Décimo Séptimo.
6. Asamblea de Tenedores: la prevista en el artículo 11.3 del Contrato.
7. Auditor de Obra: es la empresa o persona física especializada en la materia responsable de la auditoria de obra, que deberá ser independiente de las Partes. El Desarrollador propondrá a las Partes una terna de postulantes. El Fiduciante y los Tenedores de VRDB, de común acuerdo, nominarán a uno de los propuestos como Auditor de Obra, al que el Fiduciario deberá contratar a ese efecto. A falta de acuerdo entre el Fiduciante y los Tenedores de VRDB, el Desarrollador tendrá la decisión final. El Auditor de Obra podrá ser reemplazado por el Fiduciario en el caso que, en su opinión y con la conformidad del Desarrollador, hubiere incumplido con sus obligaciones. En caso de discrepancia respecto del cumplimiento de las obligaciones del Auditor de Obra, el Fiduciario y el Desarrollador, someterán tales diferencias al arbitraje de la Bolsa de Comercio previsto en el artículo 13. del Contrato. La designación del nuevo Auditor de Obra se registrá por el mismo procedimiento establecido precedentemente.
8. Beneficiarios: son los Tenedores de los Valores Representativos de Deuda A y B y los de Certificados de Participación Clase "A", "B" y "C".
9. BCBA: la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.
10. Bienes Fideicomitados: todos los bienes cuya propiedad fiduciaria se transmita a favor del Fiduciario y asimismo, todos los bienes que se incorporen o los sustituyan como consecuencia de la realización de actos de administración y/o disposición sobre aquéllos, comprendiendo: a) el producido neto de la colocación de los VRDB, b) el Inmueble, cuyo dominio fiduciario el Fiduciante se compromete a transferir al Fiduciario en forma irrevocable otorgando la pertinente escritura traslativa a favor del Fiduciario, con más lo en él adherido, edificado, construido y plantado según lo detallado en el Anexo 1, c) las construcciones, equipos e instalaciones que se incorporen al Inmueble, d) los créditos y el

dinero resultantes de la venta de los lotes del Inmueble o de la suscripción de CPC, e) los derechos que surjan de los Contratos de Obra y de los demás contratos que celebre el Fiduciario en calidad de tal en virtud de los términos del Contrato, f) cualquier suma proveniente de colocaciones transitorias, y g) cualquier otra suma que por cualquier causa deba ingresar al Fideicomiso.

11. Calificadora de Riesgo: Evaluadora Latinoamericana S.A. El Fideicomiso contará con una única calificación de riesgo.
12. Cashflow: es el cuadro que se incorpora como Anexo 7, que detalla los desembolsos a ser realizados por el Desarrollador para cumplir con el Compromiso de Financiamiento.
13. Certificado de Participación (CP): los CP que se emitan de acuerdo con lo previsto en este Contrato.
14. CER: El Coeficiente de Estabilización de Referencia que se aplica de acuerdo a lo normado por el Art. 27 del decreto 905/02 ratificado por el Artículo 10 de la Ley 25713
15. Colocador: Debursa SA, que podrá designar subcolocadores.
16. Compromiso de Financiamiento: es el compromiso del Desarrollador de financiar con recursos propios o de sus socios o de las sociedades controladas por éstos, exclusivamente: (i) la ejecución de las Obras de Infraestructura que se realicen a partir del 21 de junio de 2007, (ii) la gestión de los Permisos y Autorizaciones por parte de las autoridades competentes; y (iii) los Gastos de Comercialización del Emprendimiento, hasta un monto máximo de dólares estadounidenses cuatro millones (US\$ 4.000.000), en las condiciones previstas en los puntos 9.6.1 y 9.7 del artículo Noveno.
17. Contrato: el contrato que establece las condiciones generales para la constitución del Fideicomiso Financiero celebrado el 24 de noviembre de 2004, con las modificaciones insertadas en la presente ADDENDA, la cual constituye un texto ordenado de las disposiciones vigentes de dicho contrato.
18. Contrato de Obra: son los contratos que celebre el Fiduciario con los Contratistas de conformidad con el Modelo de Pliego de Condiciones Generales de Obra que se adjunta en el Anexo 8 de este Contrato, con las adecuaciones que cada Obra requiera de acuerdo a la propuesta del Desarrollador.
19. Contratista: la o las personas físicas o jurídicas que contrate el Fiduciario, a solicitud del Desarrollador, sobre la base de la especialidad que se requiera en cada caso, para la realización de la Obra de conformidad a cada Contrato de Obra.
20. Contrato de Compraventa de VRDB: es el contrato suscripto entre el Desarrollador y Nación Seguros con fecha 21 de junio de 2007 relativo a la venta de los VRDB.
21. Contrato de Suscripción de CPC: es el contrato que suscribirá el adquirente de CPC con el Fiduciario cuyas principales cláusulas se adjuntan en el modelo del Anexo 9 de este Contrato. Dicho modelo podrá ser adecuado por el Desarrollador, previa conformidad del Fiduciario, para cumplir con las exigencias de los Permisos y Autorizaciones, con el Plan

de Comercialización del Emprendimiento y con las condiciones imperantes en el mercado para facilitar su colocación.

22. Contrato de Transferencia: es el contrato suscripto entre Nación Fideicomisos S.A. y CFA Compañía Fiduciaria Americana SA
23. CNV: la Comisión Nacional de Valores de la Republica Argentina.
24. Cláusula US\$: Para el supuesto en que el Fiduciario deba abonar sus obligaciones en dólares estadounidenses, se tomará el siguiente procedimiento: (i) en el supuesto de existir mercado libre de cambios en la República Argentina, se tomará la cotización de la moneda estadounidense en el mercado mayorista tipo vendedor, informada por el Banco de la Nación Argentina; y (ii) en el supuesto caso de no existir un mercado libre de cambios, se abonará con los pesos suficientes para adquirir la cantidad de títulos públicos de la República Argentina denominados en dólares estadounidenses y con mercado en el exterior, que negociados en la plaza de Nueva York, permitan adquirir la cantidad de dólares estadounidenses adeudada.
25. Cuenta de Expensas del Emprendimiento: la cuenta bancaria de titularidad del Fiduciario en donde los titulares de CP Clase C depositarán los cobros de Expensas.
26. Cuenta de Gastos: las cuentas fiduciarias así denominadas cuya integración y destino se defina en este Contrato.
27. Cuenta de Activos y Cobranza: la cuenta así denominada cuya integración y destino se defina en este Contrato.
28. Custodio: el Fiduciario, quien será el encargado de la guarda de la documentación correspondiente a los Bienes Fideicomitidos.
29. Desarrollador: Grupo 7 S.R.L. (antes Wisdom Desarrolladores S.R.L.), designada por el Fiduciante, para que lleve a cabo el control de la Obra y el desarrollo del Emprendimiento.
30. Dólar o u\$s: dólar estadounidense.
31. Emprendimiento: el objeto del presente Fideicomiso, que importa la construcción de la Obra de acuerdo con las características del Proyecto o del Plan Maestro de Obra, y su comercialización conforme el Plan de Comercialización.
32. Expensas: Son (i) los Gastos de Mantenimiento a cargo de los titulares de CPC o de los lotes, que sean establecidos en la proporción que sea determinada por el Desarrollador; y (ii) las multas que se impongan a los titulares de CPC o de los lotes por infracción a los reglamentos que establezca el Fiduciario a propuesta del Desarrollador. La cobranza de Expensas y multas será depositada en la Cuenta de Expensas del Emprendimiento.
33. Fecha de Colocación: la que se determine en este Contrato.
34. Fecha de Constitución: la fecha en que se perfeccione el presente Fideicomiso Financiero.



35. Fideicomisario: los tenedores de los Certificados de Participación clase B o, en su defecto, el Fiduciante, si el Desarrollador hubiese sido removido por alguna de las causas establecidas en 6.3 del presente Contrato.
36. Fideicomiso Financiero: el Fideicomiso constituido de acuerdo con este Contrato.
37. Fiduciante: Inmobiliaria El Jalón SA, titular de dominio del Inmueble a transferir al Fideicomiso para el cumplimiento de los objetivos definidos en el Contrato.
38. Fiduciario Sucesor: el que se describe en el artículo 7.3 del presente Contrato.
39. Gastos de Comercialización del Emprendimiento: incluye, entre otros, los gastos generados en la comercialización, tales como publicidad, gastos generales de promoción y ventas, comisiones, eventos, operación de show room, honorarios del personal directamente afectado a estas actividades, etc. u otros autorizados por el Fiduciante y el Desarrollador.
40. Gastos de Mantenimiento: los gastos que demande el mantenimiento de las Obra del Emprendimiento, tales como gastos de personal, vigilancia, mantenimiento de parques, etc. Estos estarán a cargo del Fideicomiso hasta tanto se entregue la posesión de los lotes a los adquirentes o hasta que se suscriban Contratos de Suscripción de CPC, momento a partir del cual estos últimos deberán solventar los Gastos de Mantenimiento abonándolos a la Cuenta de Expensas del Emprendimiento, de acuerdo con las proporciones que fije el Desarrollador. En el caso que en virtud de la normativa aplicable, el mantenimiento total o parcial del Emprendimiento se encuentre a cargo de municipios, entidades públicas o privadas prestatarias de servicios públicos, el costo, cargo o tarifa respectiva será abonada al ente que corresponda por el poseedor del lote o suscriptor de CPC.
41. Gastos Operativos: son los que figurarán en el Plan de Inversión, que comprenden, entre otros, todos los gastos necesarios para la explotación del Emprendimiento, incluyendo (i) el impuesto a los Ingresos Brutos, los derechos y aranceles de cotización y/o negociación requeridos por cualquier Bolsa o mercado autorregulado aplicables a los VRDB; (ii) los derechos o aranceles establecidos por la Comisión Nacional de Valores que pudieren corresponder; (iii) la remuneración del Fiduciario, la remuneración del Agente de Registro, el pago de los Certificados de Obra emitidos por el Contratista y todos los gastos, impuestos, tasas y contribuciones que resultaren aplicables, en su caso; (iv) los honorarios y gastos del Auditor de Obra; los Auditores, Contadores, Calificadoras de Riesgo, escribanos, y demás asesores legales, contables y de otro tipo contratados por el Fiduciario, para el Fideicomiso Financiero, a los fines del cumplimiento de sus funciones conforme al presente Contrato; (v) los gastos y comisiones bancarios y por intermediación financiera ocasionados por la apertura y mantenimiento de las Cuentas del Fideicomiso y la realización de las inversiones transitorias; (vi) los Gastos de Comercialización del Emprendimiento; (vii) los gastos ocasionados por la publicación de los avisos e informes requeridos conforme al presente y por las leyes y reglamentaciones aplicables; (viii) los gastos ocasionados por notificaciones que deban enviarse a los Tenedores conforme al presente; (ix) los gastos ocasionados por la realización de Asambleas de Tenedores conforme al presente; (x) los gastos del Desarrollador ocasionados exclusivamente por la administración y operación de los Bienes Fideicomitados a ser presupuestados en el Anexo 12 (xi) los demás gastos no

presupuestados por el Desarrollador de la estructura de gastos generales de administración, distintos a los Gastos de Mantenimiento de acuerdo al anexo 2.2., autorizados por el Fiduciario, en función de lo decidido por la Asamblea de Tenedores de la que no votarán los Tenedores de CP "B", ocasionados exclusivamente por la administración, operación y mantenimiento de los Bienes Fideicomitidos y excluyendo los gastos financieros y las amortizaciones y el impuesto a las ganancias. En el plazo previsto en el último párrafo del artículo 6.1, las Partes acordarán un nuevo presupuesto de los gastos en que deba incurrir el Desarrollador para el cumplimiento de las funciones encomendadas bajo el Contrato, que se incorporará al presente como Anexo 12, y que reemplazará y dejará sin efecto al anexo 2.2 antes mencionado. Los gastos del Desarrollador no presupuestados en el Anexo 12 serán autorizados por el Fiduciario, en función de lo decidido por la Asamblea de Tenedores de la que no votarán los Tenedores de CP "B", ocasionados exclusivamente por la administración, operación y mantenimiento de los Bienes Fideicomitidos y excluyendo los gastos financieros, las amortizaciones y el impuesto a las ganancias. La limitación en los votos de los CPB establecidos en el presente artículo, solamente se mantendrá vigente cuando el Fideicomiso no haya cancelado el importe de los US\$ 2.000.000 a los VRDA, de conformidad con lo establecido en el artículo segundo del presente y siempre que la composición accionaria del Fiduciante al momento de la suscripción del presente Fideicomiso no haya variado. Caso contrario, es decir, luego de haberse cancelado las sumas aquí indicadas o se haya producido una variación en la tenencia accionaria del Fiduciante, los CPB tendrán derecho a voto y las aprobaciones se regirán por las mayorías establecidas para las Asambleas de Tenedores previstas en el presente; (xii) el Compromiso de Financiamiento del Desarrollador; (xiv) el Aporte del Desarrollador, y (xv) la deuda del artículo 9.6.2.

42. Hipoteca: es el derecho real que pesa sobre el Inmueble.

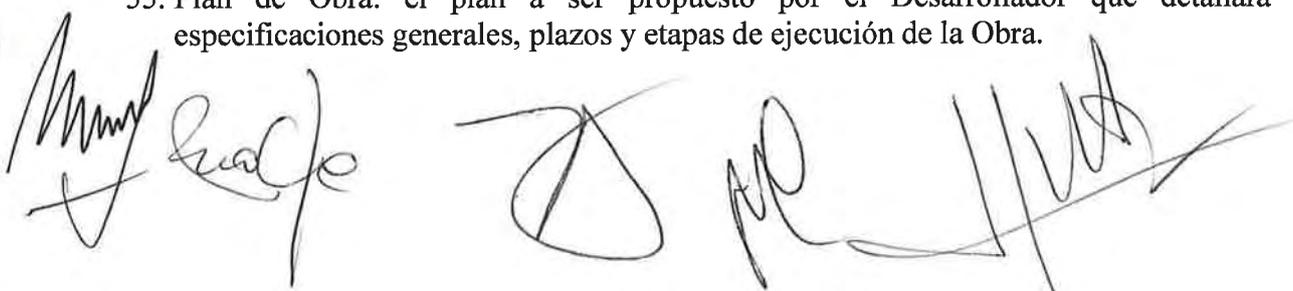
43. Ingresos Excedentes: son los fondos que resulten de descontar a los Ingresos Netos por Ventas (i) los impuestos y gastos del Fideicomiso mencionados en el primer párrafo de la cláusula 3.1.1.(a) del Contrato, (ii) la Previsión, y (iii) la Reserva.

44. Ingreso Neto por Ventas: la diferencia entre i) el flujo de fondos que surge de ingresos por venta que obtenga el Fideicomiso Financiero (incluyendo los importes percibidos por el Fiduciario por la suscripción de CPC y/o los boletos de compra de los lotes otorgados por el Fiduciario y/o las escrituras traslativas de dominio de los lotes), excluido el eventual débito fiscal del Impuesto al Valor Agregado y adicionando el eventual crédito fiscal del Fideicomiso Financiero que resulte computable pero limitado hasta la concurrencia del eventual debito fiscal del Impuesto al Valor Agregado y ii) el Impuesto a los Ingresos Brutos, los gastos e impuestos inherentes a la operación de venta o a la suscripción de CPC, incluyendo pero no limitado al impuesto de sellos o los que en el futuro lo sustituyan, las comisiones inmobiliarias y los gastos de escribanía según práctica de mercado.

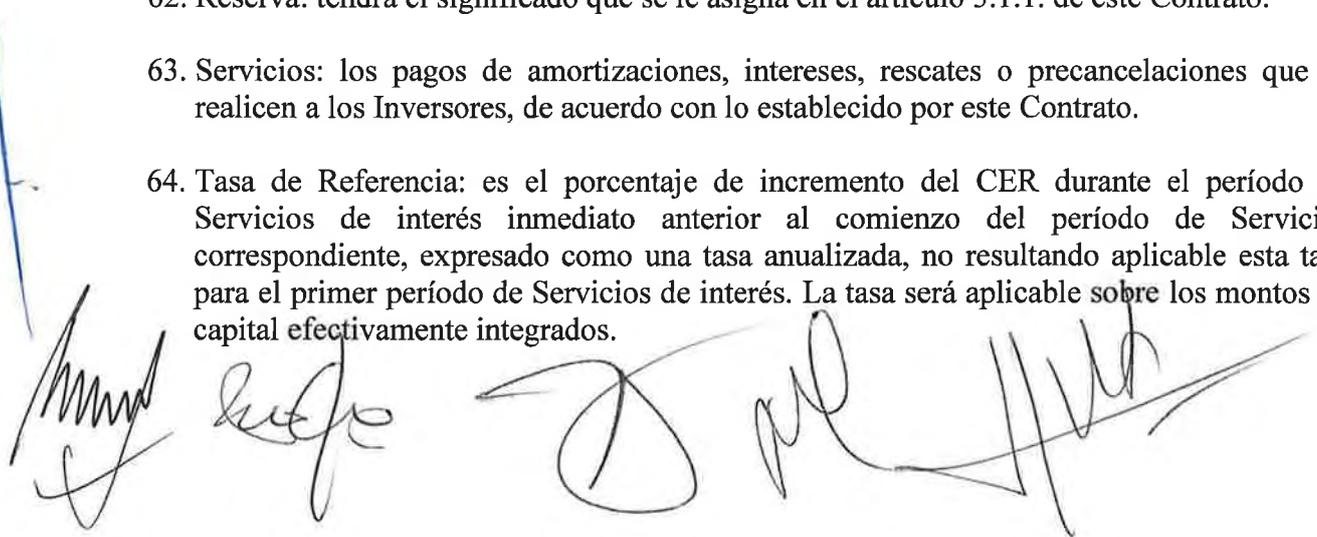
45. Inmueble: los inmuebles individualizados en el Anexo 1 del presente Contrato (con copia certificada de la escritura pública pertinente e informe detallado del estado dominial del mismo, inhabilitaciones y/o medidas que pudieran pesar respecto de los propietarios) que forman parte integrante de este contrato, los cuales acrecerán con la ejecución de la Obra.

46. Inversores: los suscriptores de los VRDB.

47. **Modificaciones Sustanciales:** son las modificaciones del Plan Maestro de Obra que impliquen aumento o disminuciones superiores al 20% del monto total o lo alteren significativamente a juicio del Fiduciario.
48. **Obra:** la construcción de un desarrollo inmobiliario, tal como se define en el Anexo 2 del presente Contrato o en el Plan Maestro de Obra que una vez acordado por las Partes reemplazará a tal Anexo 2.
49. **Obras de Infraestructura:** comprende la Obra y todas las edificaciones, construcciones, rellenos, movimiento de suelos, alambrados, parquizaciones, subdivisiones, instalaciones de servicios (tales como agua, luz, gas, cloacas, teléfonos, etc), zonas de áreas recreativas; necesarias o previstas para el desarrollo del Emprendimiento tal como se definirán en el Plan Maestro de Obra y respecto de las cuales se establecerá un Plan de Obra.
50. **Patrimonio Fideicomitado:** el conjunto de los Bienes Fideicomitados y de los derechos adquiridos y obligaciones asumidas por el Fiduciario en cumplimiento del Contrato.
51. **Permisos y Autorizaciones:** constituyen los permisos y autorizaciones necesarios para comercializar los lotes a ser gestionados por el Desarrollador con la asistencia del Agrimensor, por cuenta y orden del Fideicomiso, por ante las autoridades provinciales o municipales, a cuyo fin el Desarrollador adecuará el Emprendimiento a lo establecido en el decreto 3202/2006 de la Provincia de Buenos Aires y demás normas provinciales y municipales aplicables, o que se dicten en el futuro; de forma tal que se reciban los permisos y autorizaciones necesarios para comercializar los lotes.
52. **Pesos o \$:** pesos de curso legal en la República Argentina.
53. **Plan Maestro de Obra:** es el plan integral del Emprendimiento que deberá elaborar el Desarrollador y deberán aprobar el Fiduciante dentro del plazo de 60 días a contar desde el 21 de junio de 2007, pudiendo dicho plazo ser prorrogado por acuerdo entre el Desarrollador y el Fiduciante. Una vez acordadas las modificaciones por las Partes al Plan Maestro de Obra, este último debidamente suscripto por ellas se incorporará al presente Contrato y reemplazará y dejará sin efecto al Proyecto. A partir de ese momento el Desarrollador sólo podrá modificarlo o adecuarlo de acuerdo a las necesidades del Emprendimiento, las oportunidades de negocio que se presenten para el mismo y las condiciones imperantes en el mercado sin alterar su sustancia. La Asamblea de Tenedores deberá aprobar las Modificaciones Sustanciales.
54. **Plan de Comercialización:** el sistema a ser propuesto por el Desarrollador para la comercialización del Emprendimiento consistente en la venta (individual y / o en bloque) de lotes, a cargo del Desarrollador. Queda entendido que el Plan de Comercialización no garantiza la obtención de los resultados de venta proyectados.
55. **Plan de Obra:** el plan a ser propuesto por el Desarrollador que detallará las especificaciones generales, plazos y etapas de ejecución de la Obra.



56. Plan de Inversión: el plan a ser propuesto por el Desarrollador que detallará las inversiones requeridas para la ejecución de la Obra y el desarrollo del Plan de Comercialización.
57. Período de Suscripción: cinco días Hábiles bursátiles, a partir del día siguiente de la publicación del aviso de suscripción, en el Boletín Diario de la BCBA, una vez autorizada la oferta pública y la cotización de los VRDB en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y en los otros mercados autorregulados que aprueben la solicitud de negociación de los VRDB presentada por el Fiduciario
58. Previsión: es la retención que realizará el Fiduciario del Ingreso Neto por Ventas neto de impuestos y gastos del Fideicomiso devengados y exigibles a cada fecha relevante de cálculo, hasta alcanzar la suma necesaria para atender los vencimientos que se devenguen durante los siguientes doce meses calendario en concepto de: (i) los impuestos del Fideicomiso Financiero; (ii) la remuneración del Fiduciario (iii) los CPA; (iv) los Servicios (capital más intereses) de los VRDA; (v) los Servicios (capital más intereses) de los VRDB; y (vi) los Gastos Operativos, en ese orden. La retención se efectuará de acuerdo con la siguiente metodología: a) en el período anual comprendido entre los meses de julio de 2008 y junio de 2009, la retención será del 37,5%; b) en el período anual comprendido entre los meses de julio de 2009 hasta junio de 2010, la retención será del 30%; y c) en el período anual comprendido entre los meses de julio de 2010 hasta junio de 2011, la retención será del 12%. Si los VRDA y/o VRDB fueran rescatados anticipadamente los porcentajes de la Previsión se reducirán proporcionalmente. Queda suficientemente entendido que la Previsión se constituirá hasta cubrir los montos totales de los rubros indicados. El Fiduciario deberá utilizar primero los fondos de la Previsión para atender el rubro para los que se realiza sin perjuicio de su obligación de atender tales obligaciones si la Previsión fuere insuficiente y existieren otros fondos líquidos. Cualquier remanente de la Previsión que subsistiera a la época de extinción del Fideicomiso corresponderá a los Tenedores de CP clase B.
59. Primer Barrio: es el Barrio “Brisas” (anteriormente denominado “Ashling”) definido en el Proyecto y cuyo lay-out preliminar se adjunta como Anexo 10 al presente Contrato.
60. Proyecto: es el indicado en el Anexo 2.
61. Prospecto: el prospecto adecuado a las Normas de la Comisión Nacional de Valores, emitido como consecuencia de la colocación de los VRDB mediante oferta pública, según el mismo se viera modificado o suplementado de tiempo en tiempo.
62. Reserva: tendrá el significado que se le asigna en el artículo 3.1.1. de este Contrato.
63. Servicios: los pagos de amortizaciones, intereses, rescates o precancelaciones que se realicen a los Inversores, de acuerdo con lo establecido por este Contrato.
64. Tasa de Referencia: es el porcentaje de incremento del CER durante el período de Servicios de interés inmediato anterior al comienzo del período de Servicios correspondiente, expresado como una tasa anualizada, no resultando aplicable esta tasa para el primer período de Servicios de interés. La tasa será aplicable sobre los montos de capital efectivamente integrados.



65. Tenedores: los Tenedores de VRDA y VRDB y de los Certificados de Participación
66. Tenedores Mayoritarios: los Tenedores que representen la mayoría absoluta del capital de los VRD y Certificados de Participación presentes en una Asamblea de Tenedores.
67. Títulos Valores: los Valores Representativos de Deuda “A” y “B” y los Certificados de Participación “A”, “B” y “C” que se emitan de acuerdo con lo establecido por este Contrato
68. Valores Representativos de Deuda (“VRD”): los títulos representativos de deuda VRDA y VRDB.
69. Valores Representativos de Deuda A (“VRDA”): los títulos representativos de deuda que se emitan en Dólares de acuerdo con lo establecido por este Contrato
70. Valores Representativos de Deuda B (“VRDB”): los títulos representativos de deuda que se emitan de acuerdo con lo establecido por este Contrato.

## **1.2. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO DENOMINADO: “LINKS COUNTRY DE MAR”**

El objeto del presente Contrato es la constitución de un Fideicomiso Financiero para que luego de la adquisición fiduciaria y con el producido de la colocación de los Títulos Valores, se cancele la Hipoteca que grava el Inmueble, con la finalidad de realizar en el mismo el Emprendimiento, que contempla por un lado la ejecución de Obras de Infraestructura y los demás servicios tendientes a la urbanización proyectada, con la subdivisión del Inmueble en aproximadamente 3000 lotes de terreno destinados a la edificación de viviendas familiares con más la infraestructura social y deportiva prevista en el Proyecto con las modificaciones que surgirán del Plan Maestro de Obra.

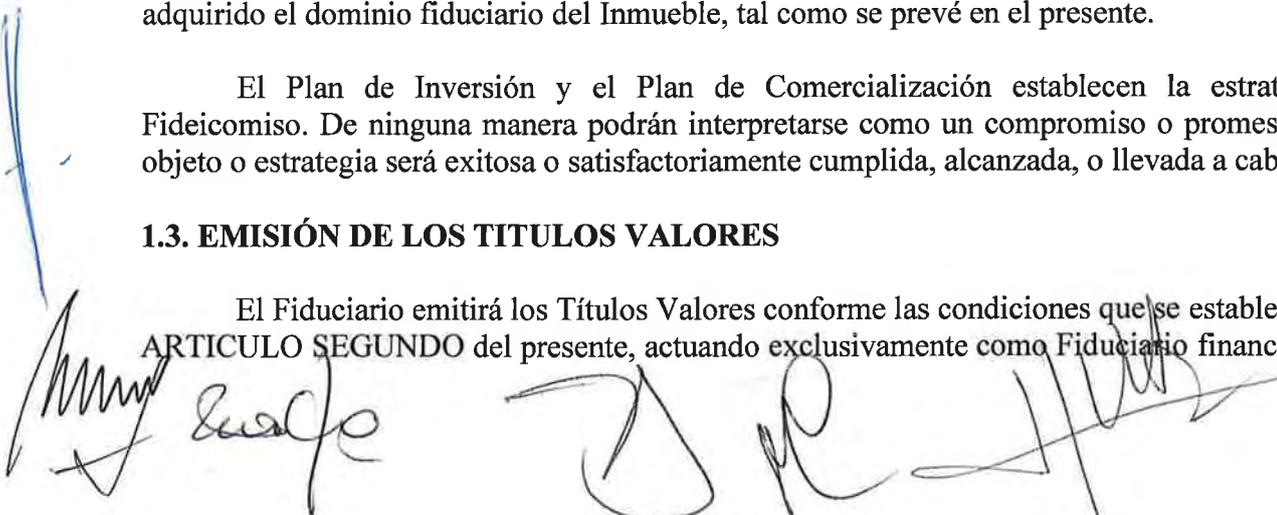
El Fideicomiso podrá realizar otras actividades, relacionadas directa o indirectamente con su objeto, según las Partes estimen necesario y conveniente para la operatoria del Fideicomiso y sujeto a las limitaciones y restricciones establecidas en el Contrato y en el Plan de Inversión y Comercialización.

El Fideicomiso Financiero se considerará perfeccionado una vez que: i) se haya aprobado la oferta pública de los VRDB por la CNV y se haya autorizado la cotización de los VRDB en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y/o en los mercados autorregulados donde se solicite autorización para negociar los Títulos Valores, ii) se hayan suscripto e integrado la totalidad de los VRDB en las condiciones que se establecen en el presente Contrato y iii) el Fiduciario haya adquirido el dominio fiduciario del Inmueble, tal como se prevé en el presente.

El Plan de Inversión y el Plan de Comercialización establecen la estrategia del Fideicomiso. De ninguna manera podrán interpretarse como un compromiso o promesa que tal objeto o estrategia será exitosa o satisfactoriamente cumplida, alcanzada, o llevada a cabo.

## **1.3. EMISIÓN DE LOS TITULOS VALORES**

El Fiduciario emitirá los Títulos Valores conforme las condiciones que se establecen en el ARTICULO SEGUNDO del presente, actuando exclusivamente como Fiduciario financiero y no



a título personal. El Fiduciario no asumirá, respecto de los VRDA y los VRDB, otra obligación que la de efectuar o procurar que se efectúen los pagos de las cuotas y los Servicios, respectivamente, en la medida de la suficiencia del Patrimonio Fideicomitado.

El Fiduciario emitirá los CPC de conformidad con las instrucciones que le imparta el Desarrollador a los fines de la comercialización de los lotes.

#### **1.4. PATRIMONIO FIDEICOMITIDO. INTEGRACIÓN.**

1.4.1. El Patrimonio Fideicomitado estará integrado por los Bienes Fideicomitados según se encuentran descriptos en el apartado 1.1.9. de este Contrato. El Patrimonio Fideicomitado constituirá la única y exclusiva fuente y medio de pago de los VRDA y VRDB de acuerdo con los términos y condiciones de los mismos y se regirá en un todo conforme a las disposiciones que se detallan en este Contrato.

1.4.2. Una vez que se han suscripto e integrado la totalidad de los VRDB autorizados a la oferta pública, el Fiduciario procederá a cancelar las deudas que gravan directa o indirectamente el Inmueble, y posteriormente abonará al Fiduciante en los términos del 1.4.3. A estos efectos el Fiduciante se compromete, mediante este Contrato, a otorgar por escritura pública poder irrevocable a favor del Fiduciario para que, en nombre del Fideicomiso: a) realice todas las gestiones necesarias ante el Registro de la Propiedad Inmueble, quedando facultado para realizar todos los actos y diligencias que fueren necesarios a los efectos de perfeccionar la transferencia del dominio fiduciario a favor del Fiduciario, previo pago al Fiduciante de la suma indicada en el artículo 1.4.3.a) 1ra. y b) tome posesión del Inmueble.

1.4.3. Al momento que el Fideicomiso Financiero quede constituido, el Fiduciario entregará al Fiduciante:

- a) 500 VRDA a abonar en tres cuotas: 1ra.) el remanente de restarle a u\$s 3.000.000 (Dólares tres millones), el importe aplicado a la cancelación de las deudas de la Hipoteca que grava el Inmueble; dicho remanente será abonado inmediatamente después de la cancelación precitada; 2da.) u\$s 1.000.000 (Dólares un millón), durante el segundo año contado desde la fecha de firma de la escritura traslativa de dominio fiduciario; 3ra.) u\$s 1.000.000 (Dólares un millón) durante el tercer año contado desde la fecha de firma de la escritura traslativa de dominio fiduciario; y
- b) 12.500 (doce mil quinientos) CPA que otorgan al Fiduciante el derecho a percibir el 12,5% de las ventas netas de gastos e impuestos, en la forma y con las modalidades descriptas en el artículo 2.2., y, en su caso, sobre el remanente de lotes no vendidos al momento de la extinción del Fideicomiso.

1.4.4. El Fideicomiso no quedará constituido, en los siguientes casos: a) si la Comisión Nacional de Valores no autorizare la Oferta Pública de los VRDB y/o no se autorizara la cotización o negociación de los VRDB en un mercado autorregulado del país; b) y/o si los VRDB recibieran una calificación inferior, por parte de la Calificadora de Riesgo, a la calificación mínima requerida para que los VRDB sean elegibles para su adquisición por compañías de seguros, AFJP, etc., cuyo rango mínimo debería ser BBB; c) y/o cuando no se hubiere suscripto el monto total de VRDB especificado en este Contrato; d) y/o cuando por cualquier causa no se realizare la transferencia indicada en el artículo 1.4.2. En todos los casos el Fiduciario deberá devolver a los suscriptores de los VRDB todos los importes recibidos, dentro del plazo de treinta (30) días sin intereses, indemnización ni deducción de comisión alguna, a excepción de los gastos incurridos por el Fiduciario en dicha etapa, como consecuencia de la obtención de aprobaciones

reglamentarias provinciales, municipales y nacionales, y/o aprobaciones por ante la CNV y BCBA y/o cualquier otro gasto relacionado. A su vez, en los casos a) b) y c) deberá realizar la cancelación de la transmisión del dominio fiduciario, mediante la correspondiente escritura pública.

### **1.5. DECLARACIONES Y GARANTIAS DEL FIDUCIANTE**

El Fiduciante declara y garantiza (lo que se entenderá como repetido y con efecto retroactivo a la fecha de efectiva constitución del Fideicomiso Financiero y sin necesidad de que ningún certificado o documento así lo exprese, y por el sólo hecho de la transferencia fiduciaria), lo siguiente:

- a) El Fiduciante cuenta con plena autoridad y facultades para celebrar el Contrato y efectuar la transferencia fiduciaria del Inmueble y no es objeto de ninguna restricción legal, judicial o contractual alguna que afecte la disposición de sus bienes en general o del Inmueble en particular. El otorgamiento, celebración y cumplimiento por el Fiduciante de este Contrato ha sido debidamente autorizado por el directorio (como consta en el Anexo 4) y constituye una obligación válida y vinculante para el mismo, exigible de acuerdo a los términos del presente Contrato.
- b) Al momento de producirse la transferencia del dominio fiduciario del Inmueble, el Fiduciante es el titular y pleno propietario del Inmueble, el cual se encontrará libre de ocupantes y/o de cualquier tipo de hipotecas, embargos, servidumbres y/o cualquier otro gravamen o restricción al dominio y no existen restricciones al dominio o servidumbres administrativas y/o trámites judiciales, legislativos o administrativos que dispongan o puedan disponer limitaciones totales o parciales al dominio o servidumbres administrativas o la expropiación de todo o parte del Inmueble o la apertura de calles o avenidas que afecten el Inmueble. El Inmueble se transfiere con todos los impuestos, tasas y contribuciones que graven el Inmueble pagos a la fecha de la escritura traslativa del dominio fiduciario
- c) El Fiduciante no está sujeto a, ni está obligado por disposición alguna de cualquier ley, norma, reglamentación, orden o decisión administrativa o judicial, estatutos o cualquier otro documento constitutivo del Fiduciante, cualquier contrato, acuerdo, permiso o restricción, sentencia, orden, decreto de un tribunal o de un organismo gubernamental o árbitro que impediría o sería violado por, o que resultaría en la creación de cualquier gravamen o en virtud del cual se produciría un incumplimiento o se daría lugar a un derecho de rescisión o resolución como resultado del otorgamiento, celebración y cumplimiento de las obligaciones del Fiduciante bajo el Contrato.
- d) El Fiduciante manifiesta que ha designado al Desarrollador para que lleve a cabo las tareas indicadas en el presente, no pudiendo ser removido, salvo por las causas expresamente indicadas en el artículo 6.3 del presente Contrato.

### **1.6. PLAZO DEL FIDEICOMISO**

El Fideicomiso tendrá un plazo de duración de diez (10) años contados a partir de la fecha de su constitución y se mantendrá vigente hasta tanto se produzca un supuesto de extinción y/o acuerdo en contrario por decisión de la Asamblea de Tenedores, de conformidad con lo dispuesto en el presente. El plazo podrá prorrogarse por cinco (5) años más, por decisión de la Asamblea de Tenedores.



## 1.7. COMERCIALIZACIÓN DE LOTES

El inicio de la comercialización de los lotes que componen el Emprendimiento en el plazo más reducido posible constituye un objetivo fundamental del Fideicomiso. En virtud de ello el Desarrollador procederá inmediatamente a la comercialización de tales lotes, debiendo suscribir el Fiduciario las respectivas reservas de compra, boletos de compraventa, escrituras traslativas de dominio, Contratos de Suscripción de CPC y demás instrumentos necesarios.

Podrá procederse a la comercialización de los lotes con la autorización preliminar de las autoridades competentes, o aún sin ella, en este último supuesto mediante la emisión, colocación y otorgamiento de Contratos de Suscripción de CPC, advirtiendo a los adquirentes de los riesgos consecuentes y siempre que asuman las obligaciones de indemnidad a favor del Fiduciario contenidas en el modelo de contrato referido a continuación.

A tales efectos, las Partes acuerdan que el contenido de los Contratos de Suscripción de CPC se ajustarán sustancialmente a las cláusulas cuyo modelo se agregan en el Anexo 9, sin perjuicio de las adecuaciones que deban efectuarse según indique el Desarrollador con la aprobación del Fiduciario para adaptar el texto final de cada instrumento a las características finales del Emprendimiento, sus necesidades, las condiciones de mercado y los requerimientos planteados por las autoridades competentes.

En el supuesto de no poder comercializarse directamente los lotes por imperio de cualquier disposición nacional, provincial y/o municipal, se emitirán y colocarán CPC (mediante los referidos Contratos de Suscripción de CPC) que otorgarán en la proporción correspondiente el derecho a sus suscriptores de usar y disponer del terreno que en el futuro será deslindado como el lote que adquieren y que les otorgará el derecho a suscribir cuando sea reglamentariamente posible las escrituras traslativas de dominio correspondientes a los lotes una vez que dichas restricciones hayan sido superadas. Los suscriptores de CPC asumirán los riesgos en cuanto a la demora y/o imposibilidad de suscribir tales documentos, liberando de responsabilidad al Fiduciario, al Fideicomiso, el Fiduciante, los Beneficiarios y el Desarrollador.

Los CPC serán libremente transferibles debiendo el cedente notificar fehacientemente al Fiduciario de tal circunstancia, la falta de notificación impedirá reconocer al cesionario como nuevo titular del CPC transferido.

Los titulares de CPC serán responsables del pago de las Expensas correspondientes.

### ARTÍCULO SEGUNDO

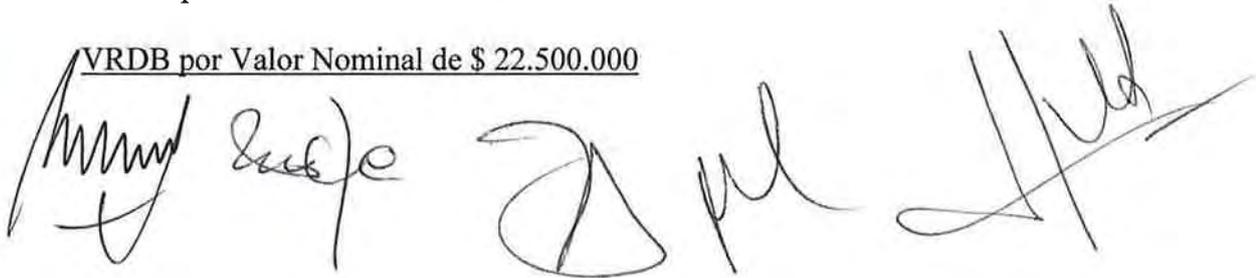
#### Monto del Fideicomiso

#### Condiciones de emisión de los Títulos Valores

##### 2.1 MONTO DEL FIDEICOMISO

VRDA por Valor Nominal de U\$S 5.000.000

VRDB por Valor Nominal de \$ 22.500.000



**Certificados de Participación Clase A por \$12.500.**  
**Certificados de Participación Clase B por \$ 100.000.**  
**Certificados de Participación Clase C por \$ 68.000.**

Se solicitó el Ingreso al Régimen de Oferta Pública exclusivamente de los VRDB los cuales cuentan con una única Calificación de Riesgo.

Podrá solicitarse en el futuro el Régimen de Oferta Pública para los CP, los cuales no contarán con Calificación de Riesgo, pudiendo solicitarse la misma en cualquier momento.

## **2.2. CONDICIONES DE EMISION**

Los Títulos Valores estarán representados por VRD y CP en el Patrimonio Fideicomitado. Las condiciones de emisión reflejadas en este Artículo Segundo y a lo largo de la presente Addenda estarán subordinadas a lo previsto en el Artículo Décimo Quinto, que en caso de conflicto prevalecerá sobre toda otra disposición en contrario contenida en esta Addenda.

Dentro del monto máximo del presente se emitirán 500 VRDA por VN u\$s 10.000 cada uno; 2.250 VRDB por VN \$ 10.000 cada uno y tres clases de CP por un VN de \$1 para la clase A, de VN \$ 1 para la Clase B y de VN \$1 para la Clase C.

Los Títulos Valores se emitirán en forma escritural y estarán expresados los VRDA en Dólares; y los VRDB, CPA, CPB y CPC en Pesos. Se solicitará ingresar en el Régimen de oferta pública y autorización para la cotización y negociación en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y en el Mercado Abierto Electrónico, solamente para los VRDB.

Se podrá en el futuro solicitar el ingreso al Régimen de Oferta Pública a los CP.

Los Títulos Valores serán suscriptos íntegramente al momento de la colocación, e integrados de acuerdo a lo establecido en el presente.

### **LOS VRDA**

Los VRDA son los 500 valores que se emitan a la constitución del presente Fideicomiso Financiero, de valor nominal US\$ 10.000 (dólares diez mil) cada uno y que no otorgan derecho a voto, y que el Fiduciario entregará al Fiduciante. Los VRDA otorgan al Fiduciante el derecho a percibir: (i) u\$s 3.000.000 (Dólares tres millones) menos el importe que el Fiduciario hubiere aplicado a la cancelación de las deudas que resulten de la Hipoteca que grava el Inmueble; ii) u\$s 1.000.000 (Dólares un millón) durante el segundo año contado desde la fecha de firma de la escritura traslativa de dominio fiduciario; iii) u\$s 1.000.000 (Dólares un millón) durante el tercer año contado desde la fecha de firma de la escritura traslativa de dominio fiduciario. Estos VRDA serán cancelados en la medida en que el Fiduciante perciba los montos indicados en el presente.

En el supuesto que los fondos no fueran suficientes –circunstancia que se configurará en el supuesto que las ventas con desembolso efectivo no hubieran alcanzado los 190 lotes al 12° (décimo segundo) mes de la iniciación de obras– para atender el Cashflow del Proyecto, por razones no imputables al control del Desarrollador y del Fiduciario, se establece que el pago correspondiente al año dos (2) del Emprendimiento podrá refinanciarse a solicitud del Fiduciario.

La refinanciación implicará el traslado del pago correspondiente al segundo año, a continuación del pago del tercer año quedando en este caso, entonces un pago de US\$ 1.000.000 (Dólares un millón), durante el tercer año del Proyecto y US\$ 1.000.000 (Dólares un millón), durante el cuarto año del proyecto, pagadores en trimestres vencidos: meses 3,6,9 y 12, en cuotas iguales y consecutivas.

En el supuesto caso que al vencimiento de las cuotas correspondientes a los pagos indicados en el párrafo anterior, no existieran los fondos suficientes, los VRDA no serán considerados en default, sino que se instrumentará una hipoteca a favor de los VRDA, en las condiciones que deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores.

## LOS VRDB

Los VRDB son los 2.250 valores que se emitan a la constitución del presente Contrato de Fideicomiso de diez mil (\$10.000) valor nominal por certificado y de un (1) voto por certificado.

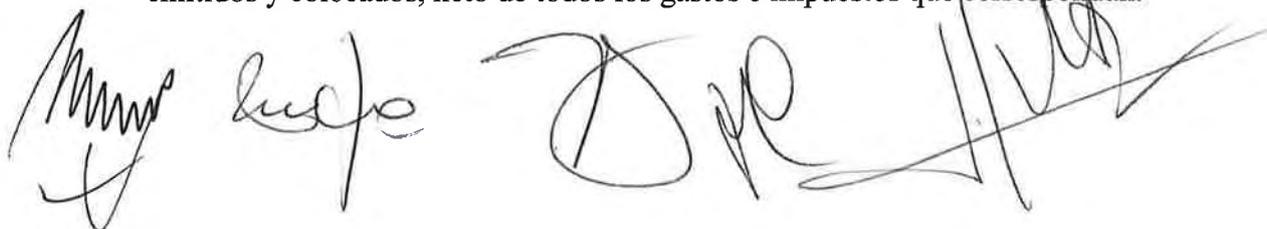
Los VRDB devengarán, a partir de la fecha de integración, intereses fijos del 2% anual aplicable sobre los montos de Capital efectivamente integrados pagaderos semestralmente, más intereses variables definidos como tasa de referencia que es el porcentaje de incremento del CER durante el Período de servicios inmediato anterior al comienzo del Período de servicios correspondiente, expresado como una tasa anualizada. La tasa del primer Período de servicios será una tasa fija del 2% anual aplicable sobre los montos de Capital efectivamente integrados pagaderos semestralmente.

En el supuesto caso que al vencimiento de los VRDB la suma de la amortización e intereses a pagar, más intereses fijos y variables ya pagados, sea inferior al monto que resultara de aplicar al capital original en cada período una TNA del 5% más el capital original, se deberá compensar esta diferencia mediante un pago en efectivo junto con el pago de la amortización final de los VRDB

En el eventual caso que por cualquier causa se dejara de publicar el CER, la tasa que se aplicará estará dada por el índice que lo reemplace y si no lo hubiere, por un índice que refleje el promedio aritmético simple entre el índice de precios mayorista y minorista publicados por el INDEC, para cada período. El índice que se tomará para cada período será el que resulte de calcular el último índice publicado desde el 7mo día hábil anterior al de la fecha de pago, hasta el índice publicado al 7mo día hábil anterior al pago del último cupón. Si no existiese un índice diario, se tomará un índice mensual.

Los VRDB otorgan adicionalmente a sus Tenedores el derecho a ejercer una opción para que se le adjudiquen CP Clase "B", sin necesidad de abonar un precio, debiendo manifestar fehacientemente su voluntad por escrito al Fiduciario, y con una anticipación mínima de 5 días hábiles antes de la cancelación de los VRDB, en las siguientes condiciones:

- A la cancelación de los VRDB en la fecha determinada en las condiciones de emisión de los VRDB, los Tenedores de VRDB tendrán derecho a que se les adjudiquen 9 CP B por cada VRD B, En caso que todos los Tenedores de VRD B ejercieran la opción, el total de CP B a entregarles tendrán, en conjunto, un VN equivalente al 20,25% de los CP B emitidos y colocados, neto de todos los gastos e impuestos que correspondan.



Una vez ejercido el derecho y previa cancelación definitiva de los VRDB, el Fiduciario procederá a perfeccionar la transferencia de los CP en cuestión, suscritos por el Desarrollador, sin contraprestación alguna al Desarrollador.

Al producirse la cancelación total de los VRDB, en las fechas pactadas o anticipadamente, según lo determinado en el artículo de Rescate Anticipado de este Contrato, los Tenedores de los mismos recibirán el producido del ejercicio automático de la opción detallada precedentemente.

Los VRDB se amortizarán en una única cuota del 100 % del capital, pagadera al finalizar el 5° año desde la fecha de integración inicial. En el caso que al vencimiento de esta cuota de amortización no existieran fondos suficientes para efectuar las cancelaciones de capital, se procederá a refinanciar el 50 % de dicho vencimiento por el plazo de un año, con una tasa fija del 5% anual pagadera semestralmente por ese año más la Tasa de Referencia establecida.

En el supuesto que al vencimiento de las cuotas correspondientes a pagos de capital e intereses no existieren fondos suficientes para hacer efectivos dichos pagos por parte del Fideicomiso, los VRDB no serán considerados en situación de incumplimiento, y (a) se extenderá el plazo como máximo por dos años y (b) se constituirá una hipoteca sobre el Inmueble a favor de los Tenedores de los VRDB en las condiciones que deberán ser aprobadas por (i) la Asamblea de Tenedores, con el voto afirmativo del 80% del capital de VRDB representado en la Asamblea, y (ii) Nación Seguros, en tanto ésta sea a esa fecha tenedora de VRDB. Una vez que el Desarrollador notifique al Fiduciario que ha abonado íntegramente el precio de compra de los VRDB a Nación Seguros o en caso de cancelación de los VRDB por rescate anticipado, el apartado (ii) precedente quedará sin efecto.

Los Tenedores de VRDB podrán transferir los VRDB mediante su negociación en la BCBA o por cualquier otra forma legítima de transferencia.

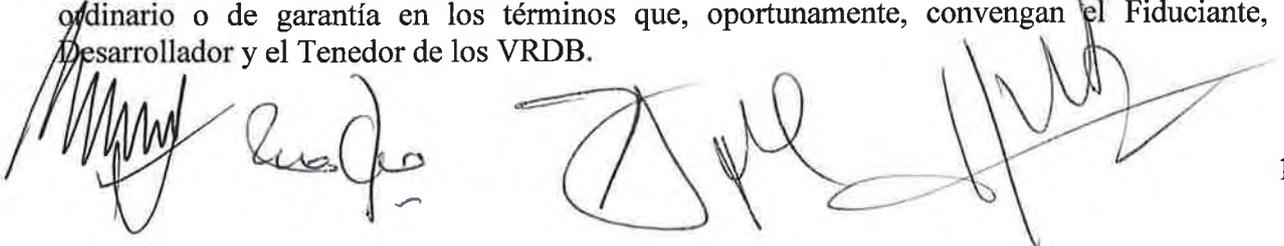
#### Rescate Anticipado.

En el caso que el flujo de fondos lo permita y previa instrucción del Desarrollador los VRDB serán rescatados, total o parcialmente, a su valor nominal con más los ajustes e intereses devengados hasta la fecha de pago, de acuerdo a lo detallado en el presente. En caso de rescate anticipado parcial se aplicará el principio de igualdad de trato entre los Tenedores.

En caso que la imposición de cualquier impuesto o carga que grave al Fideicomiso, a los activos que lo integran y/o a las ganancias generadas por el mismo torne inconveniente la continuación del Fideicomiso, a criterio de la Asamblea de Tenedores, el Fiduciario deberá proceder al Rescate Anticipado de acuerdo a lo establecido en el párrafo precedente, salvo que la Asamblea adopte la decisión de continuar.

#### Retiro Oferta Pública.

Una vez que el Desarrollador haya completado la adquisición de los VRDB, en los términos del Contrato de Compraventa de los VRDB, tales Valores de Deuda serán retirados de la oferta pública. En ese caso el Fideicomiso será modificado para convertirse en un fideicomiso ordinario o de garantía en los términos que, oportunamente, convengan al Fiduciario, el Desarrollador y el Tenedor de los VRDB.



### **Los CP Clase A**

Son los 12.500 Certificados que se emitieron a la constitución del presente Contrato, a favor del Fiduciante de un peso (\$1) valor nominal por certificado y de un (1) voto por certificado.

Los CP Clase A otorgan a sus Tenedores el derecho a percibir el 12,50% de las ventas, netas de gastos e impuestos del Fideicomiso inherentes a la operación de venta, incluyendo pero no limitado al impuesto de sellos o los que lo sustituyan y de todos los Gastos de Comercialización por lote. También otorgan a sus Tenedores el derecho al 12,50% indiviso sobre el remanente de lotes no vendidos al momento de la extinción del Fideicomiso.

Serán pagaderos trimestralmente contra rendición de cuenta de las ventas efectivamente realizadas y cobradas. En los casos que exista algún tipo de financiación de la venta de los lotes, los pagos de los certificados se harán en las mismas condiciones que los préstamos otorgados.

### **Los CP clase B**

Son los 100.000 Certificados que se emitieron a la constitución del presente Contrato, a favor del Desarrollador, de un peso (\$1) valor nominal y de un (1) voto por cada CP.

Los Certificados de Participación clase B recibirán, después que se hayan cancelado los VRDA y VRDB, y de los pagos correspondientes a los CPA, el producido final del Emprendimiento, neto de gastos, comisiones e impuestos que correspondan aplicar al momento de su pago.

Una vez que el Desarrollador haya completado la adquisición de los VRDB en los términos del Contrato de Compraventa de los VRDB y se hayan cancelado los VRDA, las Partes modificarán las condiciones de emisión de los CPB de forma tal que quien resulte su Tenedor pueda percibir en forma periódica una parte de los Ingresos Excedentes sin afectar el financiamiento necesario para continuar con la ejecución del Proyecto de acuerdo con el Plan Maestro de Obra y el Plan de Comercialización. Los pagos que reciba por este concepto serán percibidos en forma definitiva por el Desarrollador a título de retribución de los CPB, no siendo de aplicación para este supuesto lo establecido en los artículos 3.1.4 y 5.4.2.

### **Los CP Clase C**

Son los 68.000 Certificados que se emitan a la constitución del presente Contrato de un peso (\$1) valor nominal y de un (1) voto por cada CP.

Los Certificados de Participación Clase C serán suscriptos por los compradores a una cierta relación entre la cantidad de CPC por lote, según establezca el Desarrollador de acuerdo a la dimensión y ubicación de los lotes. El Contrato de Suscripción de CPC establecerá las condiciones de suscripción e integración. El Fiduciario deberá cancelar los CPC que no hayan sido suscriptos una vez comercializados todos los lotes.

Cada Contrato de Suscripción de CPC debe obligatoriamente: (i) otorgar el derecho a suscribir la escritura traslativa de dominio que corresponda, dentro de un plazo que se

determinará de acuerdo con las pautas a ser fijadas en el Contrato de Suscripción de CPC, una vez integrado totalmente, siempre que se cuente con todas las aprobaciones de las autoridades competentes; (ii) otorgar el derecho de uso de las áreas comunes, de existir, y otros que correspondan en un todo de acuerdo a los reglamentos que apruebe el Fiduciario a propuesta del Desarrollador; (iii) otorgar el derecho a usar y gozar del espacio de terreno correspondiente al futuro lote una vez que se haya deslindado y se hayan construido las Obras de Infraestructura indispensables que disponga el Desarrollador, y a construir en ese espacio las construcciones para casa habitación y anexos que cumplan con los requisitos que establezca los reglamentos que apruebe el Fiduciario a propuesta del Desarrollador y (iv) establecer la obligación de su titular de pagar las Expensas que correspondan.

Los CPC se cancelarán al momento de la escrituración del lote respectivo.

### **ARTICULO TERCERO** **Forma de distribución de los ingresos al Fideicomiso** **Designación del Fideicomisario**

#### **3.1. FORMA DE DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS AL FIDEICOMISO**

##### **3.1.1. Prioridad en la distribución de ingresos del Fideicomiso.**

De los fondos que perciba el Fideicomiso en concepto de ingresos brutos por ventas se pagarán, con prioridad a cualquier otro destino, el Impuesto a los Ingresos Brutos, los gastos e impuestos inherentes a la operación de venta incluyendo pero no limitado al impuesto de sellos o los que en el futuro lo sustituyan, las comisiones inmobiliarias y los gastos de escribanía, en caso de corresponder, según práctica de mercado.

##### **(a) Aplicación de Ingresos Netos por Ventas:**

Todos los fondos que perciba el Fideicomiso en concepto de Ingreso Neto por Ventas, a través de cualquier forma que se realice (incluyendo, a título ilustrativo, por la colocación de CPC), se destinarán, según el siguiente orden de prelación, a la cancelación de los siguientes rubros: (i) los impuestos del Fideicomiso; (ii) la remuneración del Fiduciario (iii) los CPA; (iv) los Servicios (capital más intereses) de los VRDA; (v) los Servicios (capital más intereses) de los VRDB; y (vi) los Gastos Operativos del Fideicomiso.

Luego de atender los rubros descriptos precedentemente que resultaren devengados y exigibles, y de ser necesario, el Fiduciario retendrá las sumas necesarias para completar el monto de la Previsión, depositándolas en la Cuenta de Gastos, u otra que abrirá conforme a lo establecido en el presente Contrato.

Constituida la Previsión, y si aún existiera un remanente de fondos, el Fiduciario retendrá las sumas necesarias para pagar los importes correspondientes a impuestos, Gastos Operativos, y gastos proyectados para la ejecución de las Obras de Infraestructura que, en todos los casos, tengan vencimiento en los siguientes treinta (30) días calendario, que surjan del presupuesto de gastos mensual confeccionado por el Desarrollador (dicha retención la "Reserva"). En cualquier momento en que esta Reserva se reduzca hasta representar un importe menor al equivalente al presupuesto de gastos que confeccionará el Desarrollador de los siguientes treinta días, se

debitará de la Previsión o de los fondos del Patrimonio Fideicomitado el monto necesario para restablecer la Reserva en dicho límite.

Con los Ingresos Excedentes que restaren luego de deducir los cargos mencionados en los párrafos precedentes, el Fiduciario obrará de conformidad con las instrucciones del Desarrollador en los términos del artículo 3.1.4.

Agotadas la mencionada Reserva y la Previsión, si no restaren fondos suficientes para atender las erogaciones mencionadas en el artículo 1.1.15, se informará al Desarrollador de tal circunstancia a los efectos de que los atienda con cargo al Compromiso de Financiamiento.

(b) Aplicación de ingresos por Expensas: Todos los fondos que el Fideicomiso perciba en concepto de Expensas se destinarán a la atención de los Gastos de Mantenimiento.

(c) Aplicación del Compromiso de Financiamiento: el Compromiso de Financiamiento se aplicará únicamente para atender las erogaciones mencionadas en la cláusula 1.1.15 del Contrato, en el orden allí previsto, y siempre y cuando no existieren Ingresos Netos por Ventas suficientes para cubrir tales erogaciones.

### **3.1.2. Cancelación del Compromiso de Financiamiento con fondos remanentes.**

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 3.1.1, una vez efectuadas la Previsión y la Reserva si existieren Ingresos Excedentes, el Desarrollador podrá instruir al Fiduciario en los términos del artículo 3.1.4. para que éste emplee tales Ingresos Excedentes para cancelar total o parcialmente el Compromiso de Financiamiento efectivamente desembolsado.

Las cancelaciones hasta su concurrencia de los desembolsos realizados por el Desarrollador en concepto de Compromiso de Financiamiento harán renacer en la misma proporción su obligación de realizar nuevos desembolsos hasta el límite establecido en las condiciones previstas en los puntos 9.6.1. y 9.7. del artículo Noveno.

La deuda mencionada en el artículo 9.6.2. de este Contrato se encuentra subordinada al Compromiso de Financiamiento y al Aporte del Desarrollador, por lo que aquella se cancelará sólo si existieran fondos remanentes luego de cancelados éstos.

### **3.1.3. Fondos del Fideicomiso destinados a la ejecución del Compromiso de Financiamiento.**

Una vez efectuadas la Previsión, la Reserva y cancelados el Compromiso de Financiamiento y el Aporte del Desarrollador según lo establecido en el apartado 3.1.2 precedente, los fondos líquidos remanentes podrán ser aplicados, según lo instruya el Desarrollador en los términos del artículo 3.1.4., y con prioridad a los fondos que deba aportar el Desarrollador para cumplir con el Compromiso de Financiamiento, para (i) la ejecución de las Obras de Infraestructura que se realicen a partir del 21 de junio de 2007, (ii) la gestión de los Permisos y Autorizaciones por parte de las autoridades competentes y (iii) los Gastos de Comercialización del Emprendimiento.

### **3.1.4. Ingresos Excedentes.**

Los Ingresos Excedentes serán aplicados para el destino que indique el Desarrollador al Fiduciario siempre que tienda al desarrollo integral del Emprendimiento. A esos fines el

Desarrollador podrá disponer que los Ingresos Excedentes se utilicen para reducir pasivos del Fideicomiso, proceder al rescate anticipado de los VRDA y/o VRDB y cualquier otro destino que tenga por fin el desarrollo del Emprendimiento, en los términos previstos en el artículo 5.4.2. de este Contrato. A falta de instrucciones, el Fiduciario los invertirá en las inversiones permitidas bajo el presente.

### 3.2. DESIGNACIÓN DEL FIDEICOMISARIO

Las Partes acuerdan designar como Fideicomisario a los Tenedores de los Certificados de Participación de Clase B o en su defecto al Fiduciante, si el Desarrollador hubiese sido removido por alguna de las causas establecidas en 6.3 del presente Contrato.

### ARTICULO CUARTO Remuneración del Fiduciario

Los honorarios por las tareas a desarrollar por el Fiduciario son los que a continuación se detallan:

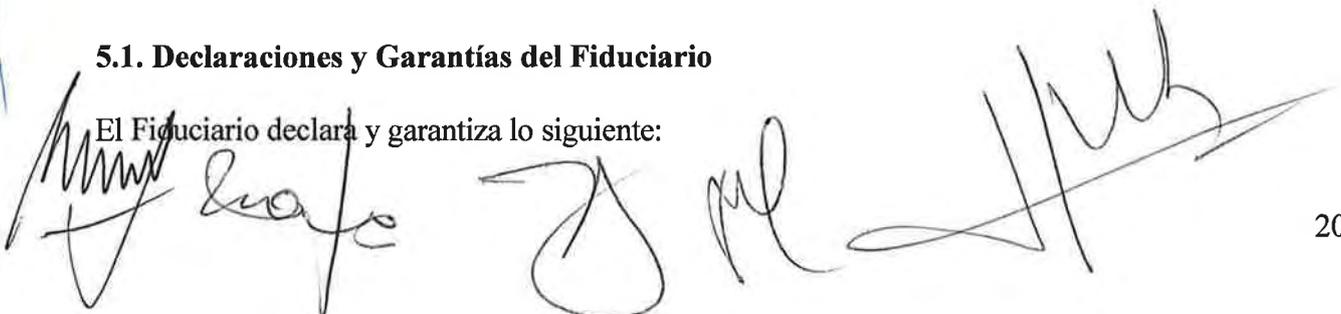
- (i) Honorarios de Estructuración: \$15.000 (pesos quince mil). Dicho Honorarios de Estructuración será abonado por única vez, en virtud de la asunción por CFA Compañía Fiduciaria Americana SA del rol de Fiduciario Sucesor.
- (ii) Honorario de Administración: US \$6.300 (dólares estadounidenses seis mil trescientos) por mes, los que se devengarán por adelantado y se abonarán del 1 al 5 de cada mes calendario desde la fecha de suscripción de la presente Addenda.
- (iii) Honorario por suscripción de CPC: En forma adicional a lo estipulado en los apartados (i) y (ii) precedentes, el Fiduciario percibirá un honorario adicional equivalente al 0,35% sobre el monto total de cada Contrato de Suscripción de CPC. El pago de dicho honorario adicional será abonado en ocasión de cada uno de los pagos que realicen los suscriptores de CPC, aplicando el porcentaje antes indicado, incluso aunque dicho pago llegare a ocurrir con posterioridad a la extinción del Fideicomiso. Si por cualquier razón el suscriptor de CPC incumpliera con sus obligaciones de pago bajo el Contrato de Suscripción de CPC el Fiduciario no podrá reclamar el pago del honorario adicional con respecto al saldo de precio no abonado, pudiendo no obstante ejercer las acciones directas o subrogatorias pertinentes para perseguir dicho pago contra el suscriptor de CPC que corresponda.

En todos los casos deberá adicionarse el Impuesto al Valor Agregado correspondiente.

### ARTICULO QUINTO Declaraciones y Garantías del Fiduciario Obligaciones del Fiduciario Facultades del Fiduciario Inversión de Fondos Líquidos Responsabilidad del Fiduciario Indemnidad del Fiduciario

#### 5.1. Declaraciones y Garantías del Fiduciario

El Fiduciario declara y garantiza lo siguiente:

The image shows several handwritten signatures in blue ink, likely representing the fiduciary and other parties involved in the agreement. The signatures are written over the text of the document.

- a) Que es una entidad existente y debidamente registrada de conformidad con las disposiciones aplicables a su constitución y funcionamiento y que se encuentra inscrita en el Registro de Fiduciarios Financieros de la CNV.
- b) Que goza de todas las facultades necesarias para suscribir este Contrato; así como también para asumir y cumplir válidamente sus obligaciones previstas en este Contrato.
- c) Que ha adoptado todas las resoluciones necesarias a efectos de celebrar válidamente este Contrato.
- d) Que este Contrato contiene disposiciones válidas y vinculantes para el Fiduciario, exigibles a éste de conformidad con las disposiciones de este Contrato.
- e) Que la celebración y cumplimiento de este Contrato no viola disposiciones de ninguna ley, decreto, reglamentación o resolución aplicable a la capacidad del Fiduciario para cumplir sus obligaciones bajo este Contrato, ni ningún acuerdo, contrato o convenio que el Fiduciario haya celebrado.

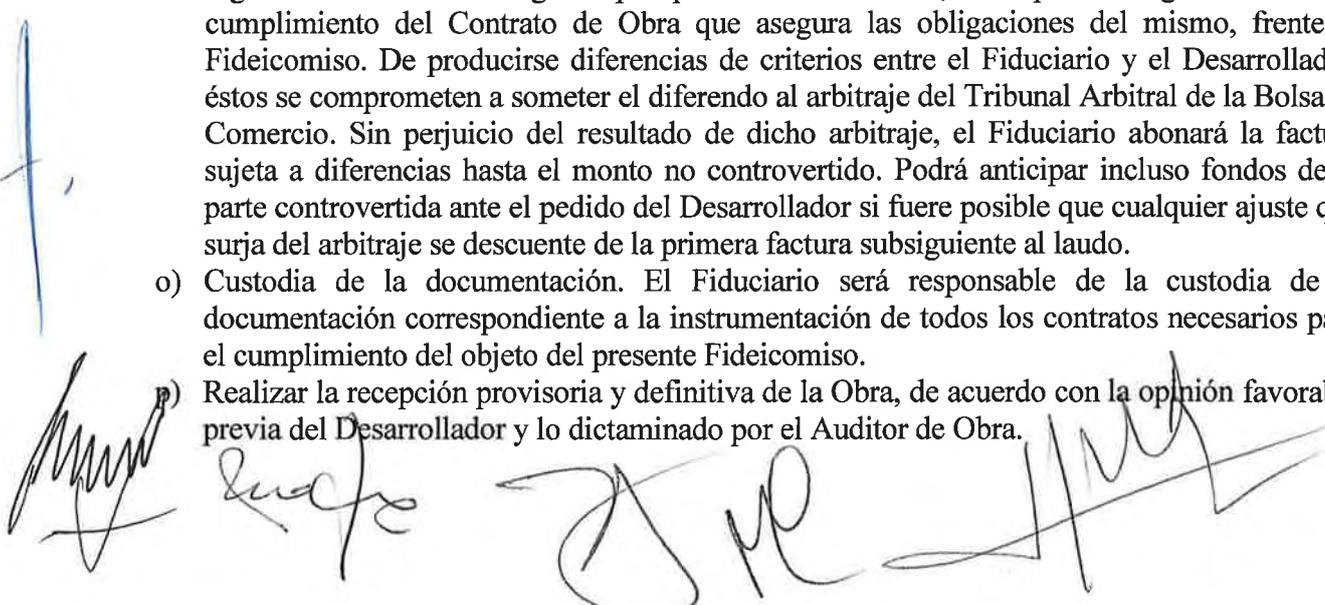
## 5.2. Obligaciones del Fiduciario

El Fiduciario se obliga a:

- a) Cumplir con las obligaciones contraídas en virtud de este Contrato.
- b) Llevar a cabo las funciones que le corresponden como Fiduciario, obrando con la lealtad, diligencia y prudencia de un buen hombre de negocios, que actúa sobre la base de la confianza depositada en él.
- c) Ejercer las facultades otorgadas por medio de este Contrato, preservando al Patrimonio Fideicomitado, de la mejor manera posible a su alcance.
- d) Abstenerse de constituir gravámenes sobre los bienes integrantes del Patrimonio Fideicomitado, a excepción de aquéllos establecidos bajo el presente Contrato.
- e) Rendir cuentas al Fiduciante, a los Beneficiarios y al Fideicomisario conforme lo establecido en el presente Contrato y en el artículo 7 de la Ley N° 24.441.
- f) Recibir pagos y otorgar los correspondientes recibos.
- g) Otorgar a su costo, poderes y mandatos generales y/o especiales a personas que se desempeñen como agentes del Fiduciario, y a costo del Fideicomiso, a las personas que indique el Desarrollador y al Agrimensor, a los fines del cumplimiento de las obligaciones que le correspondan en virtud de este Contrato;
- h) Celebrar, rescindir y resolver contratos en cumplimiento de este Contrato, según corresponda, y en particular aquéllos que le indique el Desarrollador en relación al Emprendimiento.
- i) Ejercer todos los derechos de los Contratos de Obra ante el incumplimiento de los Contratistas. Ante un incumplimiento de los Contratistas el Fiduciario requerirá instrucciones escritas al Desarrollador, y obrará conforme a las mismas. Si transcurrieren diez (10) días hábiles desde dicho requerimiento sin que el Desarrollador instruyere al Fiduciario, este último podrá obrar del modo que, según su criterio, mejor preserve el Patrimonio Fideicomitado. Los contratos con los Contratistas, deberán prever expresamente la renuncia al derecho de retención por parte de los Contratistas.
- j) Ejercer todos los derechos del Contrato de Auditoría de Obra y Contable, ante el incumplimiento del Auditor, de conformidad con lo establecido en dicho Contrato. Ante un incumplimiento bajo el Contrato de Auditoría de Obra y Contable, el Fiduciario requerirá instrucciones al Desarrollador y obrará de igual modo que el previsto en el párrafo i) precedente.
- k) El Fiduciario pagará en representación del Fideicomiso Financiero, el Impuesto a las Ganancias, el impuesto sobre los Ingresos Brutos y cualquier otro impuesto nacional,

provincial y/o municipal establecido por la Argentina o cualquier subdivisión política o autoridad gubernamental con facultades impositivas de la misma que resultare aplicable a los fideicomisos financieros de todas las leyes y reglamentaciones impositivas en vigencia durante el término de cada fideicomiso (los “Impuestos del Fideicomiso Financiero”).

- l) A efectos del párrafo precedente, salvo que se disponga de otra forma en este Contrato, el Fiduciario actuará sobre la base de la información suministrada y las instrucciones impartidas por el Desarrollador y utilizará los Bienes Fideicomitados que conformen el Fideicomiso Financiero respectivo para pagar en representación del Fideicomiso Financiero los Impuestos del Fideicomiso Financiero.
- m) Orden de Prelación para el Pago de los Gastos Operativos del Fideicomiso. Salvo que se disponga de otra forma en el Contrato, el Fiduciario deberá destinar los importes necesarios para atender el pago, en las fechas que corresponda y de acuerdo con al siguiente orden de prelación, en representación del Fideicomiso Financiero de: (i) impuestos (ii) los derechos y aranceles de cotización y/o negociación requeridos por cualquier Bolsa o mercado autorregulado aplicables a los VRDB; (iii) los derechos o aranceles establecidos por la Comisión Nacional de Valores que pudieren corresponder; (iv) la remuneración del Fiduciario, la remuneración del Agente de Registro y Pago, el pago de los Certificados de Obra emitidos por los Contratistas y todos los gastos, impuestos, tasas y contribuciones que resultaren aplicables, en su caso; (v) los honorarios y gastos del Auditor de Obra; los Auditores, Contadores, Calificadoras de Riesgo y demás asesores legales, contables y de otro tipo contratados por el Fiduciario, en representación del Fideicomiso, a los fines del cumplimiento de sus funciones conforme al presente Contrato; (vi) los gastos y comisiones bancarios y por intermediación financiera ocasionados por la apertura y mantenimiento de las Cuentas del Fideicomiso y la realización de las inversiones transitorias; (vii) los gastos y comisiones originados en el cumplimiento del Plan de Comercialización; (viii) los gastos ocasionados por la publicación de los avisos e informes requeridos conforme al presente y por las leyes y reglamentaciones aplicables; (ix) los gastos ocasionados por notificaciones que deban enviarse a los Tenedores conforme al presente; (x) los gastos ocasionados por la realización de Asambleas de Tenedores conforme al presente; (xi) los demás gastos ocasionados por la administración, operación y mantenimiento de los Bienes Fideicomitados de que se trate conforme al presente y los gastos del Desarrollador indicados en el Artículo 1.1, inciso 38(x); (xii) los demás Gastos Operativos; y (xiii) el Compromiso de Financiamiento; y (xiv) la deuda del artículo 9.6.2, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 3.1.2 en cuanto a la prioridad allí prevista.
- n) El Fiduciario deberá pagar los Certificados de Obra que emita el Contratista, con la opinión favorable previa del Auditor de Obra y del Desarrollador. Con la previa indicación del Desarrollador constituir los seguros que fueran convenientes y verificar la constitución y vigencia de todos los seguros por parte del Contratista, en especial la garantía de fiel cumplimiento del Contrato de Obra que asegura las obligaciones del mismo, frente al Fideicomiso. De producirse diferencias de criterios entre el Fiduciario y el Desarrollador, éstos se comprometen a someter el diferendo al arbitraje del Tribunal Arbitral de la Bolsa de Comercio. Sin perjuicio del resultado de dicho arbitraje, el Fiduciario abonará la factura sujeta a diferencias hasta el monto no controvertido. Podrá anticipar incluso fondos de la parte controvertida ante el pedido del Desarrollador si fuere posible que cualquier ajuste que surja del arbitraje se descuente de la primera factura subsiguiente al laudo.
- o) Custodia de la documentación. El Fiduciario será responsable de la custodia de la documentación correspondiente a la instrumentación de todos los contratos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente Fideicomiso.
- p) Realizar la recepción provisoria y definitiva de la Obra, de acuerdo con la opinión favorable previa del Desarrollador y lo dictaminado por el Auditor de Obra.



- q) Los pagos a los proveedores o Contratistas se realizarán por el Fiduciario, con la opinión favorable previa del Auditor de Obra y del Desarrollador.
- r) Información a los Inversores. El Fiduciario deberá cumplir con los requisitos de información emergentes de las normas de la Comisión Nacional de Valores y de los mercados autorregulados ante los cuales se registren los CP y/o los VRDB. En cumplimiento de los requisitos de información exigidos por la Comisión Nacional de Valores y/o los mercados autorregulados donde se encuentren registrados los VRDB y las obligaciones asumidas en el presente Contrato de Fideicomiso, importará el cumplimiento de la obligación de rendir cuentas impuesta por la Ley N° 24.441. El Fiduciario podrá optar: (i) por poner a disposición de los Tenedores esta información; o (ii) publicarla en el órgano informativo del mercado donde se negocien los VRDB o en un diario de circulación general. La fecha de cierre de los ejercicios anuales será el 31 de diciembre de cada año y las fechas correspondientes a los informes mensuales y trimestrales, comenzarán el último día hábil del mes calendario inmediato después a la Fecha de Constitución y se sucederán por períodos de treinta días consecutivos. Transcurrido un mes desde la publicación de la puesta a disposición y/o publicación de la información exigida por las normas vigentes, se considerará que las cuentas rendidas están aprobadas; si no existiera impugnación judicial o extrajudicial.
- s) Informes a Autoridades Gubernamentales. El Fiduciario presentará respecto de este Fideicomiso Financiero, de corresponder de acuerdo con las características de los Bienes Fideicomitados, en la oportunidad prevista en la legislación vigente al respecto: (a) un Estado de Activos Netos o de Situación Patrimonial y un Estado de Cambios en los Activos Netos o en la Situación Patrimonial auditados por los Auditores del Fideicomiso Financiero y toda otra información requerida por la CNV dentro del plazo que corresponda; y (b) la información sobre los Bienes Fideicomitados de que se trate requerida por una autoridad gubernamental dentro del plazo que corresponda.
- t) El Fiduciario deberá suscribir las reservas de compra, otorgar los Contratos de Suscripción de CPC, los boletos de compraventa y otorgar las escrituras traslativas de dominio a favor de los potenciales compradores de lotes en los términos establecidos en el presente Contrato.
- u) Para el caso que el Fiduciario deba abonar las obligaciones del Fideicomiso en dólares estadounidenses, deberá seguir el procedimiento estatuido en apartado 1.1.23.
- v) Destinará los Ingresos Excedentes a los fines que le indique el Desarrollador, invirtiéndolos, a falta de tales instrucciones, en inversiones permitidas bajo el presente.
- w) Contratar al Auditor de Obra nominado de común acuerdo por el Fiduciante y los Tenedores de VRDB entre los ternados por el Desarrollador.

### 5.3. Facultades del Fiduciario.

Sujeto a las disposiciones de la ley de Fideicomiso, de las Normas de la CVN, y de este Contrato, el Fiduciario podrá ejercer todos los derechos, facultades y privilegios inherentes a su calidad de Fiduciario respecto del Patrimonio Fideicomitado, sin limitación alguna. A tal fin, podrá realizar todo tipo de actos jurídicos, por sí o a través de sus agentes autorizados. Los bienes del Fiduciario no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del Fideicomiso, las que serán exclusivamente satisfechas con el Patrimonio Fideicomitado, conforme lo dispuesto en el Art. 16 de la Ley N° 24.441.

El Fiduciario se obliga a llevar a cabo las funciones que se estipulan en este Contrato, y solamente dichas funciones y no será responsable sino por el cumplimiento de dichas funciones. No deberá interpretarse en contra del Fiduciario la existencia de compromisos u obligaciones implícitas bajo el presente Contrato.

Sin perjuicio de lo expuesto en los párrafos precedentes:

- a) El Fiduciario estará facultado a tomar las medidas y suscribir los documentos e instrumentos que sean necesarios o aconsejables a fin de llevar a cabo los fines del Fideicomiso y conservar y proteger la integridad del Patrimonio Fideicomitado, contando con la aprobación favorable previa, por parte del Desarrollador.
- b) El Fiduciario podrá, de ser necesario y en aquellos casos en que los términos del Contrato no sean suficientes para determinar la actuación del Fiduciario, someter cualquier acción u omisión a la previa conformidad de la Asamblea de Tenedores, incluyendo cualquier acción u omisión relacionada con la oportunidad, procedimiento o lugar de ejercicio de cualquier recurso disponible al Fiduciario o del ejercicio de cualquier poder o facultad bajo el presente Contrato, siempre y cuando en la razonable opinión del Fiduciario, el asunto tenga la entidad suficiente para convocar a dicha Asamblea de Tenedores. El Fiduciario no será responsable de haber actuado basándose en instrucciones o en resoluciones válidamente adoptadas por la Asamblea de Tenedores.
- c) El Fiduciario no asumirá el costo, ni será responsable de afrontar el pago con sus propios fondos de cualquier impuesto presente o futuro que grave la propiedad de cualquiera de los bienes que integran el Patrimonio Fideicomitado o los ingresos derivados del producido de dichos bienes o la emisión de los VRD.

5.3.1. El Fiduciario podrá, con la aprobación de la Asamblea de Tenedores, tomar préstamos, firmar pagarés u otros documentos cambiarios y en general asumir cualquier tipo de endeudamiento, pero que en ningún caso las sumas por tal endeudamiento podrá exceder de US\$ 300.000 (dólares estadounidenses trescientos mil) anuales.

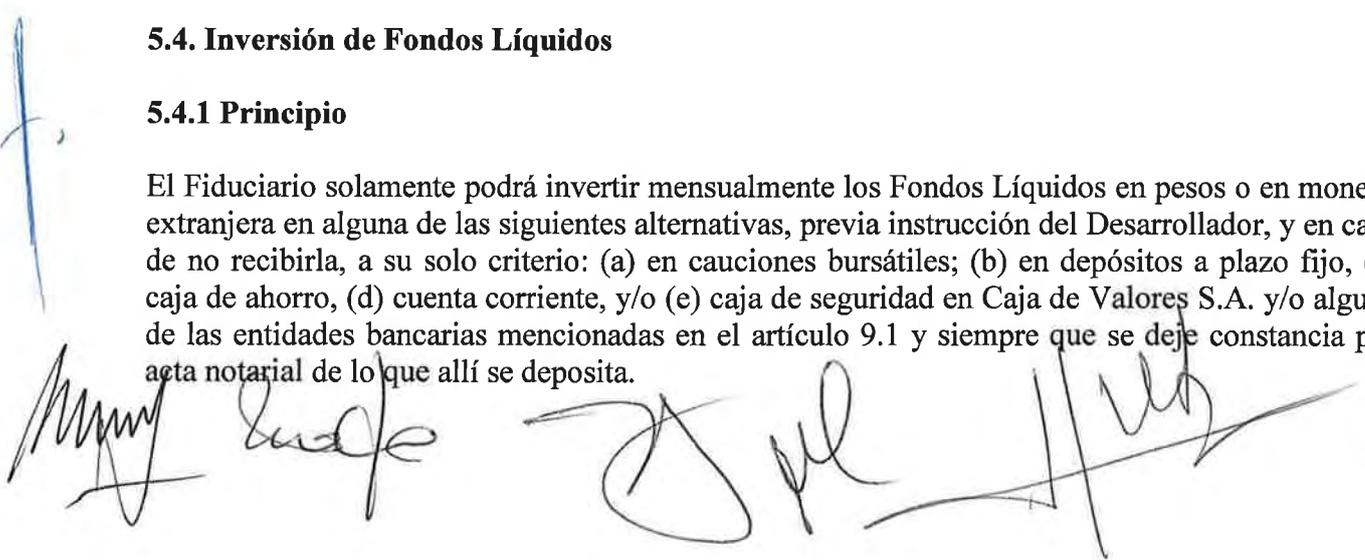
5.3.2. Para montos superiores a los establecidos en el artículo precedente, se deberá contar con la aprobación de los Titulares de VRDA, solamente cuando el Fideicomiso no haya cancelado el importe de los US\$ 2.000.000, de conformidad con lo establecido en el artículo segundo del presente y siempre que la composición accionaria del Fiduciante al momento de la suscripción del presente Fideicomiso no haya variado. Caso contrario, es decir, luego de haberse cancelado las sumas aquí indicadas o se haya producido una variación en la tenencia accionaria del Fiduciante, las aprobaciones se regirán por las mayorías establecidas para las Asambleas de Tenedores previstas en el presente.

5.3.3. Las limitaciones establecidas en 5.3.1. y 5.3.2. no regirán respecto al endeudamiento que resulte del Compromiso de Financiamiento.

## **5.4. Inversión de Fondos Líquidos**

### **5.4.1 Principio**

El Fiduciario solamente podrá invertir mensualmente los Fondos Líquidos en pesos o en moneda extranjera en alguna de las siguientes alternativas, previa instrucción del Desarrollador, y en caso de no recibirla, a su solo criterio: (a) en cauciones bursátiles; (b) en depósitos a plazo fijo, (c) caja de ahorro, (d) cuenta corriente, y/o (e) caja de seguridad en Caja de Valores S.A. y/o alguna de las entidades bancarias mencionadas en el artículo 9.1 y siempre que se deje constancia por acta notarial de lo que allí se deposita.



Los plazos de vencimiento de las colocaciones deberán guardar relación con el Cronograma de Gastos, el Plan de Obra y el Plan de Comercialización u otros compromisos que le indique el Desarrollador.

Las entidades bancarias en que se efectuaren depósitos deberán cumplir los requisitos de calificación que rigen para el sistema de las Administradores de Fondos de Jubilaciones y Pensiones (AFJP) y satisfacer los requisitos establecidos por la Ley N° 24.241 y sus pertinentes normas legales y reglamentarias aplicables.

El Fiduciario realizará todas las inversiones y pagos que correspondan en virtud del presente en entidades locales. El Fiduciario no realizará inversiones y/o pagos en el extranjero.

El Fiduciario, ni ninguna persona relacionada al Fiduciario, serán responsables ante ningún Beneficiario o ninguna otra persona por las pérdidas originadas en virtud de la inversión que se realice en los términos del presente, excepto culpa o dolo.

#### **5.4.2. Aplicación de los Ingresos Excedentes**

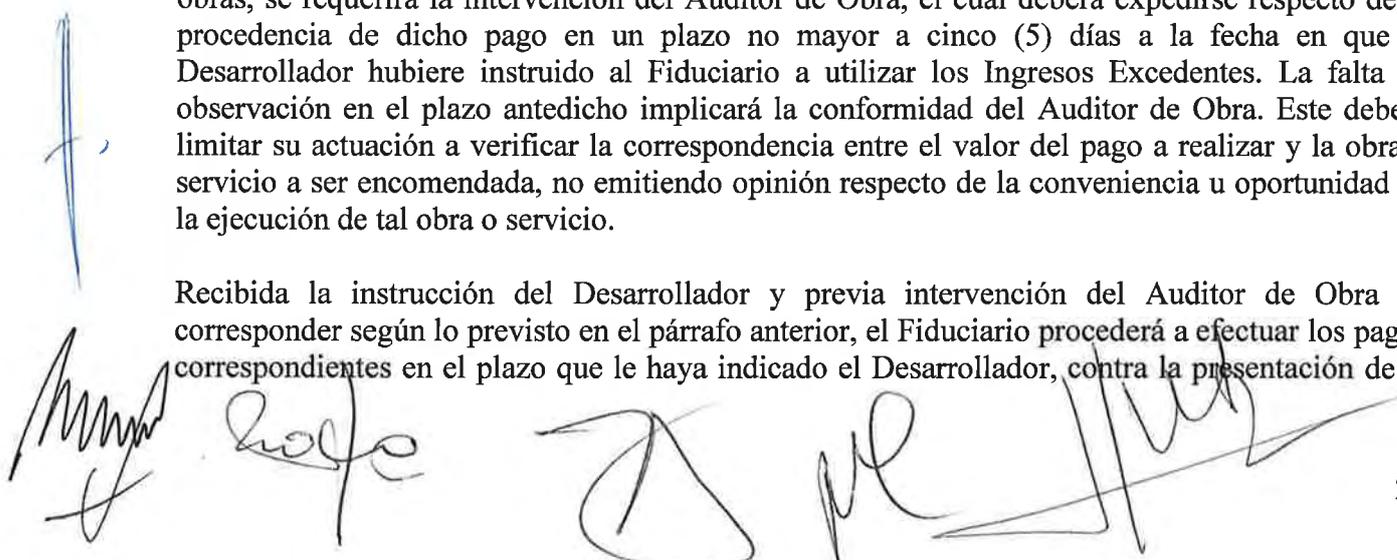
Los Ingresos Excedentes serán aplicados por el Fiduciario en la forma en que le instruya el Desarrollador con el fin de efectuar los pagos necesarios para la realización de las acciones que el Desarrollador considere convenientes y que deberán tender al desarrollo integral del Emprendimiento, tales como cancelación en término y/o anticipada de pasivos del Fideicomiso y cualquier otro destino que tenga por fin el desarrollo del Emprendimiento.

El Desarrollador podrá instruir unilateralmente al Fiduciario, sin requerir la previa aprobación o conformidad de la Asamblea de Tenedores ni de cualquier Beneficiario o Parte, el rescate anticipado total o parcial de los VRDA y/o VRDB, mediante la aplicación de los Ingresos Excedentes.

Toda instrucción del Desarrollador al Fiduciario acerca del destino que deba darse a los Ingresos Excedentes será formulada por escrito. Recibida la instrucción, el Fiduciario deberá destinar los fondos que integren los Ingresos Excedentes al fin que le haya indicado el Desarrollador en el plazo que éste le haya instruido. El Fiduciario no podrá oponerse a efectuar los pagos instruidos por el Desarrollador, salvo opinión fundada del Fiduciario en el sentido que el Desarrollador aplicará los Ingresos Excedentes a un fin diferente del desarrollo integral del Emprendimiento.

Sin perjuicio de ello, cuando los Ingresos Excedentes fueren a ser aplicados a la ejecución de las obras, se requerirá la intervención del Auditor de Obra, el cual deberá expedirse respecto de la procedencia de dicho pago en un plazo no mayor a cinco (5) días a la fecha en que el Desarrollador hubiere instruido al Fiduciario a utilizar los Ingresos Excedentes. La falta de observación en el plazo antedicho implicará la conformidad del Auditor de Obra. Este deberá limitar su actuación a verificar la correspondencia entre el valor del pago a realizar y la obra o servicio a ser encomendada, no emitiendo opinión respecto de la conveniencia u oportunidad de la ejecución de tal obra o servicio.

Recibida la instrucción del Desarrollador y previa intervención del Auditor de Obra de corresponder según lo previsto en el párrafo anterior, el Fiduciario procederá a efectuar los pagos correspondientes en el plazo que le haya indicado el Desarrollador, contra la presentación de la



correspondiente factura por parte del destinatario del pago, en su caso, las cuales serán emitidas a nombre del Fideicomiso.

El Fiduciario no asumirá ninguna responsabilidad por los destinos a los que el Desarrollador disponga que se apliquen los Ingresos Excedentes, excepto culpa grave o dolo.

Ante la falta de instrucciones del Desarrollador, el Fiduciario invertirá los Ingresos Excedentes en inversiones permitidas bajo el presente.

### **5.5. Responsabilidad del Fiduciario.**

El Fiduciario sólo será responsable frente a los Tenedores en caso de dolo o culpa del Fiduciario así declarada por sentencia firme. En consecuencia, los Tenedores renuncian a accionar contra el Fiduciario o sus agentes, directores, síndicos, gerentes y empleados, salvo en el caso de dolo o culpa del Fiduciario o de sus agentes así declarada por sentencia firme.

El Fiduciario no es responsable por ninguna de las declaraciones, garantías o manifestaciones del Fiduciante con relación al Fideicomiso Financiero. El Fiduciante será el único responsable por la existencia y legitimidad del título correspondiente al Inmueble aportado al Fideicomiso, así como por la autenticidad y perfeccionamiento de la transferencia fiduciaria del Inmueble.

El Fiduciario no es responsable por ninguna de las declaraciones, garantías o manifestaciones del Desarrollador, así como tampoco será responsable en forma alguna por las instrucciones impartidas, ni por las acciones (de dar, de hacer y/o de no hacer) del Desarrollador, respecto del Emprendimiento y/o del Fideicomiso de acuerdo a lo dispuesto en el presente.

Ninguna disposición del presente deberá ser interpretada en el sentido de que el Fiduciario deba adelantar o poner en riesgo fondos o bienes propios o de cualquier forma incurrir en responsabilidad financiera, patrimonial o personal en el cumplimiento de sus obligaciones o el ejercicio de sus derechos conforme al presente

### **5.6. Indemnidad del Fiduciario**

Por el sólo hecho de la suscripción, los titulares de los VRDA y los Tenedores de los CP y los VRDB indemnizarán y mantendrán indemnes al Fiduciario sus agentes, directores, síndicos, gerentes y empleados por todos los reclamos, demandas, trámites administrativos, daños y perjuicios que reciba o sufra como consecuencia del ejercicio de sus funciones, facultades y responsabilidad derivadas del Contrato. En particular (pero sin carácter limitativo) los Tenedores indemnizarán y mantendrán al Fiduciario indemne con motivo o relacionados con: i) cualquier daño, reclamo, acción o procedimiento judicial o administrativo tendiente a ejercer, proteger o hacer valer la integridad de los Bienes Fideicomitados incluyendo los costos y honorarios profesionales incurridos con respecto a cualquier reclamo, procedimiento relacionados con el Contrato; o (ii) cualquier daño, reclamo, acción o procedimiento judicial o administrativo relacionado con el Emprendimiento y/o la Obra y/o el Inmueble, incluyendo todos los costos, honorarios y gastos incurridos con relación a los mencionados reclamos, acciones o procedimientos judiciales o extrajudiciales, y contingencias impositivas no ocasionadas por el dolo o culpa del Fiduciario, así como contingencias laborales, provisionales o de la seguridad social relativos a personal asignado directa o indirectamente al Emprendimiento, excluyendo el personal propio del Fiduciario. El Fiduciario podrá retener y compensar el importe de sus créditos de los Bienes Fideicomitados. Los

Tenedores tendrán el derecho de requerir al Fiduciario participar en la defensa del reclamo o acción judicial o extrajudicial, utilizando a tal efecto los asesores legales que consideren convenientes y que fueren aceptables para el Fiduciario. Sin embargo, el derecho de retención y compensación aquí acordado al Fiduciario quedará sin efecto si el costo o daño cuyo reembolso se reclama se debe a culpa o dolo del Fiduciario o al incumplimiento por parte del mismo, de cualquier disposición legal o reglamentaria aplicable al Contrato.

**ARTICULO SEXTO**  
**Del Desarrollador**  
**Funciones del Desarrollador**  
**Remuneración del Desarrollador**

**6.1. Funciones del Desarrollador**

El Desarrollador tendrá, entre otras, las siguientes funciones:

- a. Elaborar un Plan Maestro de Obra.
- b. Producir el Programa General de la Obra.
- c. Elaborar el Cronograma de Obras, físico y financiero.
- d. Modificar justificadamente el Cronograma de Obras, físico y financiero
- e. Elaborar el Presupuesto de Obra
- f. Elaborar el Plan de Inversiones.
- g. Elaborar, ejecutar y modificar el Plan de Comercialización del Empeñamiento
- h. Designar a los Contratistas que ejecutarán las Obras, con la respectiva capacidad técnica y financiera. El Fiduciario deberá celebrar los contratos correspondientes, no siendo responsable del acierto o error de la propuesta del Desarrollador sobre la base del modelo de Pliego de Condiciones Generales de Obra que se incorpora como Anexo 8. Dicho Pliego de Condiciones Generales podrá ser adecuado por el Desarrollador en función de la naturaleza y condiciones de ejecución de cada Obra.
- i. Gestionar la obtención de aprobaciones, habilitaciones, permisos y/u otros del Empeñamiento, Municipales y Provinciales, para lo cual el Fiduciario otorgará un Poder Especial al efecto a favor de las personas que indique el Desarrollador y del Agrimensor designado en el presente Contrato o quien lo reemplace.
- j. Asegurar la contratación y vigencia de las pólizas de seguros del Fideicomiso y del Empeñamiento, que correspondan
- k. Asegurar que las normas en materia de seguridad pública sean observadas, así como el cumplimiento por parte de las empresas subcontratistas que deban prestar servicios de seguridad, limpieza, etc. del Empeñamiento

- l. Realizar las gestiones ante entes públicos y empresas prestadoras de servicios públicos, a fin de obtener las factibilidades necesarias, para lo cual el Fiduciario otorgará un Poder Especial al efecto a favor de las personas que indique el Desarrollador y del Agrimensor designado en el presente Contrato o quien lo reemplace.
- m. Gestionar los suministros correspondientes ante los entes o empresas prestadoras de servicios públicos.
- n. Ejecutar el desarrollo del Emprendimiento, teniendo la facultad de introducir modificaciones en el Cronograma y en el Plan de Obra.
- o. Efectuar el control del normal desarrollo de las Obras e informar al Fiduciario mensualmente.
- p. Asistir y colaborar con los Contratistas de las Obras en el análisis de detalles constructivos a incorporar en la documentación técnica en esta etapa.
- q. Informar al Fiduciario de la diagramación de pagos en el desarrollo del Fideicomiso mensualmente.
- r. Informar al Fiduciario de los ajustes y modificaciones en el Cronograma de Obra mensualmente
- s. Elaborar y presentar al Fiduciario, mensualmente, informes sobre el desarrollo del Emprendimiento, sobre el avance de los trámites de aprobación Municipales y Provinciales, de la Comercialización, en el que deberá consignar la información necesaria para el pago de los CPA, y de la Obra.
- t. Modificar la Obra a realizar previa notificación al Fiduciario, de acuerdo a la evolución del mercado, observando lo previsto en el presente cuando dichas modificaciones constituyeran Modificaciones Sustanciales.
- u. Oportunamente, ceder al Fideicomiso, de acuerdo a lo determinado en Artículo Segundo y en el artículo 6.4, el porcentaje que corresponda de los CP Clase B, para que el Fiduciario instrumente la transferencia a los Tenedores de VRDB, una vez que los VRDB hayan sido cancelados.
- v. Financiar con recursos propios o de sus socios o de las sociedades controladas por éstos el Compromiso de Financiamiento de conformidad a lo establecido en el Cashflow y hasta la suma de dólares estadounidenses cuatro millones (US\$4.000.000) que no devengarán intereses.
- w. Exhibir a cualquiera de Las Partes la documentación que acredite el cumplimiento del Compromiso de Financiamiento y/o la existencia de los fondos para atenderlo, sea en cuentas del Desarrollador o de sus socios o de las sociedades controladas por éstos.
- x. Adecuar el Proyecto a las disposiciones del decreto 3202/2006 de la Provincia de Buenos Aires, o a la normativa que eventualmente pueda modificarlo o reemplazarlo en el futuro, de todos los barrios del Emprendimiento;



- y. Presentar no más allá del 15 de noviembre de 2007 ante las autoridades competentes en la materia toda la documentación prevista en la normativa vigente y/o requerida por tales autoridades, a los fines de la aprobación preliminar del Primer Barrio.

Se deja aclarado que el Programa General de la Obra, el Cronograma de Obras, físico y financiero, el Presupuesto de Obra, el Plan de Inversiones y el Plan de Comercialización del Emprendimiento actualmente vigentes (anexo 2) quedarán sin efecto y serán reemplazados por los nuevos instrumentos que confeccionará el Desarrollador en un plazo de ciento veinte (120) días a contar desde el 21 de junio de 2007 que se incorporarán al Anexo 11, pudiendo dicho plazo ser prorrogado por acuerdo entre el Desarrollador y el Fiduciante.

## **6.2. Remuneración del Desarrollador**

Como contraprestación de las obligaciones y funciones asumidas por el Desarrollador en dicho el presente Contrato, el Fiduciario emitirá al inicio del Fideicomiso 100.000 CP Clase B, que otorgan al Desarrollador los derechos políticos y patrimoniales que se indican en el artículo segundo del presente.

La mora por parte del Fiduciario en la emisión y entrega de los citados CP Clase B, así como en el pago, se producirá de pleno derecho y sin perjuicio de los demás remedios y derechos que correspondan al Desarrollador.

Si la cancelación de los VRDB se realiza en la fecha determinada en las condiciones de emisión de los VRD B, o si se realiza anticipadamente, los Tenedores de VRDB tendrán derecho a que se les adjudiquen CP B en la forma establecida en el Artículo 2. En ambos supuesto el Desarrollador deberá ceder los correspondientes CP Clase B a favor de los Tenedores de los VRDB cancelados.

## **6.3 Remoción del Desarrollador**

El Fiduciario removerá al Desarrollador cuando se produzca cualquiera de las siguientes causas:

6.3.1 Cuando el Desarrollador hubiese actuado causando daño en forma intencional contra los intereses del Fideicomiso (dolo, en cualquiera de sus formas tipificadas por la ley)

6.3.2. Cuando el Desarrollador fuese declarado en quiebra, concurso preventivo de acreedores o liquidación.

6.3.3. Cuando el Desarrollador incurriese en grave incumplimiento contractual que ponga en riesgo el cumplimiento del Plan de Obra, el Plan de Inversión o el Plan de Comercialización.

6.3.3.1. Antes de iniciar cualquier acción arbitral o judicial el Fiduciario deberá intimar al Desarrollador al cumplimiento de la o las obligaciones que hubiere incumplido concediéndole un plazo de 15 (quince) días para hacerlo o el mayor que resulte de la naturaleza de las obligaciones de que se trate.

6.3.3.2. Si el incumplimiento se produjere antes de la cancelación de los pagos previstos en el punto 1.4.3.a) 1ra., 2da y 3ra. el Fiduciario sólo podrá demandar arbitral o judicialmente la resolución del Contrato, luego de la intimación prevista en 6.3.3.1., si contare con el consentimiento expreso y por escrito de los Tenedores de CPA.

6.3.3.3. Si el incumplimiento se produjere después del momento previsto en 6.3.3.2 pero antes del cumplimiento del Plan de Inversión, luego de la intimación prevista en 6.3.3.1. el Fiduciario podrá iniciar las acciones arbitrales o judiciales correspondientes.

6.3.3.4. Si el incumplimiento se produjere después del momento previsto en 6.3.3.2 y del cumplimiento del Plan de Inversión, sólo procederá la remoción del Desarrollador, a partir del momento en que sea dispuesto por el laudo arbitral o sentencia judicial firme que así lo disponga.

En caso de remoción por su incumplimiento el Desarrollador no tendrá derecho a indemnización alguna por ningún concepto.

En los supuestos previstos en 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3.2 y 6.3.3.3., además deberá entregar al Fiduciario los CPB que hubiere recibido, neto de los que hubiere entregado en cumplimiento de lo dispuesto en 6.2., y si no lo hiciere serán cancelados por el Fiduciario de los registros del Fideicomiso. Por ende, deberán emitirse nuevos CPB a favor de los Tenedores de VRDB que hayan suscripto CPB sujeto a los términos y condiciones establecidos en el artículo 2.2 del presente.

La compensación del Desarrollador fue pactada en entrega de CPB. Por lo tanto las tareas efectivamente realizadas en el desarrollo del Proyecto del presente hasta la fecha de remoción del Desarrollador, deberán ser compensadas con un equivalente en CPB, los que no podrán ser cancelados en valor cero.

En caso de remoción o renuncia del Desarrollador, éste tendrá derecho a retener los certificados correspondientes a la gestión que haya realizado hasta el momento. Esto se calculará de la siguiente manera:

La gestión de planificación del Proyecto, consecución del Fiduciante, tramitación y obtención de los certificados de las autoridades provinciales y municipales que autorizan la urbanización, preparación y obtención de los trámites necesarios en la Bolsa de Comercio y Comisión Nacional de Valores y completa colocación de los VRDB representa el 25%. El saldo de 75% de la gestión es ejecutar todas las tareas comprometidas hasta el final de la ejecución de las obras de desarrollo residencial, áreas deportivas y club house. El 25% correspondiente a la gestión inicial será considerado cumplido por el desarrollador en el momento de completarse las etapas y trámites descriptos. Con respecto al 75% restante, se considerará cumplido el porcentaje que resulte de dividir el total de las inversiones y/u obras realizadas por el total estimado de la inversión de todo el proyecto, tomándose como valor para este último concepto la suma de U\$S 16.000.000, multiplicado por 0,75. En caso de remoción el resultado se reducirá en un 20%.

**Fórmula:**  $(\text{total de lo realizado} / 16.000.000) \times 0,75$

La suma de los dos porcentajes (el estimado inicial + la gestión de obras) aplicados al total de los Certificados de Participación B dará el monto de dichos Certificados de Participación que deben quedar en manos del Desarrollador en tales circunstancias. En caso de remoción el resultado se reducirá en un 20%.

#### 6. 4. Renuncia del Desarrollador

El Desarrollador podrá renunciar a sus derechos entregando al Fiduciario los CPB que hubiere recibido, netos de los que hubiere entregado en cumplimiento de lo dispuesto en 6.2. En tal caso deberá darle un preaviso de tres (3) meses.

## **6. 5. Desarrollador sustituto**

En los casos previstos en 6.3 y 6.4 el Fiduciario someterá a la Asamblea de Tenedores la propuesta de designación de un Desarrollador sustituto, que asumirá las obligaciones del Desarrollador y tendrá los derechos que el presente contrato le acuerda. Si fuese necesario modificar los términos del presente contrato será necesario, además, el consentimiento del Fiduciante.

### **ARTICULO SEPTIMO Renuncia del Fiduciario Remoción del Fiduciario Designación del Fiduciario sucesor Asunción y calificación del Fiduciario sucesor Fusión o transformación del Fiduciario**

#### **7.1. Renuncia del Fiduciario.**

El Fiduciario podrá, en cualquier momento, mediante notificación por escrito al Desarrollador, Inversor y a los Beneficiarios (que mientras alguno de los Títulos Valores tenga oferta pública, deberá complementarse con una notificación cursada por aviso publicado en el Boletín de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires), con una anticipación de 30 días, renunciar a su carácter de Fiduciario. La renuncia producirá efectos luego de la transferencia del patrimonio fideicomitido al Fiduciario sucesor elegido en la forma prevista más adelante. Todos los gastos relacionados con la renuncia y el nombramiento del Fiduciario sucesor serán a cargo del Fiduciario saliente, en tanto dicha renuncia no sea con justa causa.

#### **7.2 Remoción del Fiduciario.**

El Fiduciario podrá ser removido judicialmente en cualquier momento con justa causa por decisión de los Tenedores Mayoritarios, adoptada en Asamblea de Tenedores convocada a pedido de Tenedores que representen por lo menos el 30 % de los CP en circulación. La decisión de remoción será notificada por escrito al Fiduciario, cursada en los términos del presente Contrato. Se entenderá que existe justa causa de remoción cuando el Fiduciario hubiera incurrido en grave incumplimiento de las obligaciones a su cargo. El Fiduciario también será removido, cuando haya dejado de contar con las condiciones necesarias para ser considerado fiduciario financiero, es decir, ser entidad financiera autorizada por el BCRA o entidad inscripta en el Registro de Fiduciarios Financieros de la CNV, de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 5 de la Ley 24441. El Fiduciario sucesor deberá contar con las mismas condiciones exigidas por la precitada Ley y Artículo.

#### **7.3. Designación del Fiduciario sucesor. Asunción y calificación del Fiduciario sucesor.**

7.3.1. **Designación del Fiduciario sucesor.** En caso que el Fiduciario notifique su renuncia, o que los Tenedores Mayoritarios resuelvan su remoción como Fiduciario, la Asamblea de Tenedores designará el Fiduciario sucesor (el Fiduciario Sucesor"). Dicha designación deberá efectuarse dentro de los sesenta (60) días posteriores a que se haya cursado la notificación de renuncia o resuelto su remoción. El Fiduciario Sucesor deberá cumplir con los requisitos

exigibles para desempeñarse como Fiduciario por las Normas de la CNV. Si en el plazo de sesenta (60) días, anteriormente establecido, no hubiera sido designado el Fiduciario Sucesor, el Fiduciario podrá solicitar ante el Juzgado designado competente la designación de dicho Fiduciario Sucesor. Cuando lo solicite por escrito el Fiduciario Sucesor designado, el Fiduciario, después de haber recibido el pago de todas las sumas adeudadas, deberá ceder, transferir y entregar debidamente todo derecho, título y derecho de participación que tenga sobre el patrimonio fideicomitado a dicho Fiduciario Sucesor. El Fiduciario Sucesor deberá notificar inmediatamente, en la forma prevista por el del presente Contrato, a todos los Beneficiarios y a las Calificadoras de Riesgo su designación y aceptación de las funciones que en tal carácter asume en virtud de este Contrato.

**7.3.2. Asunción del cargo por el Fiduciario Sucesor.** El documento escrito que evidencia la designación y aceptación del cargo por el Fiduciario Sucesor será suficiente para atribuirle todos los deberes, facultades y derechos inherentes al cargo, previa celebración del contrato de transferencia del Patrimonio Fideicomitado al Fiduciario Sucesor si correspondiere. De ser requerido cualquier documento complementario, deberá ser otorgado por el Fiduciario y/o el Fiduciario Sucesor.

**7.3.3. Calificación del Fiduciario Sucesor.** El Fiduciario Sucesor deberá reunir la calidad de entidad financiera autorizada por el BCRA o entidad inscripta en el Registro de Fiduciarios Financieros de la CNV en la medida que el Fideicomiso continúe siendo un fideicomiso financiero.

#### **7.4 Fusión o transformación del Fiduciario.**

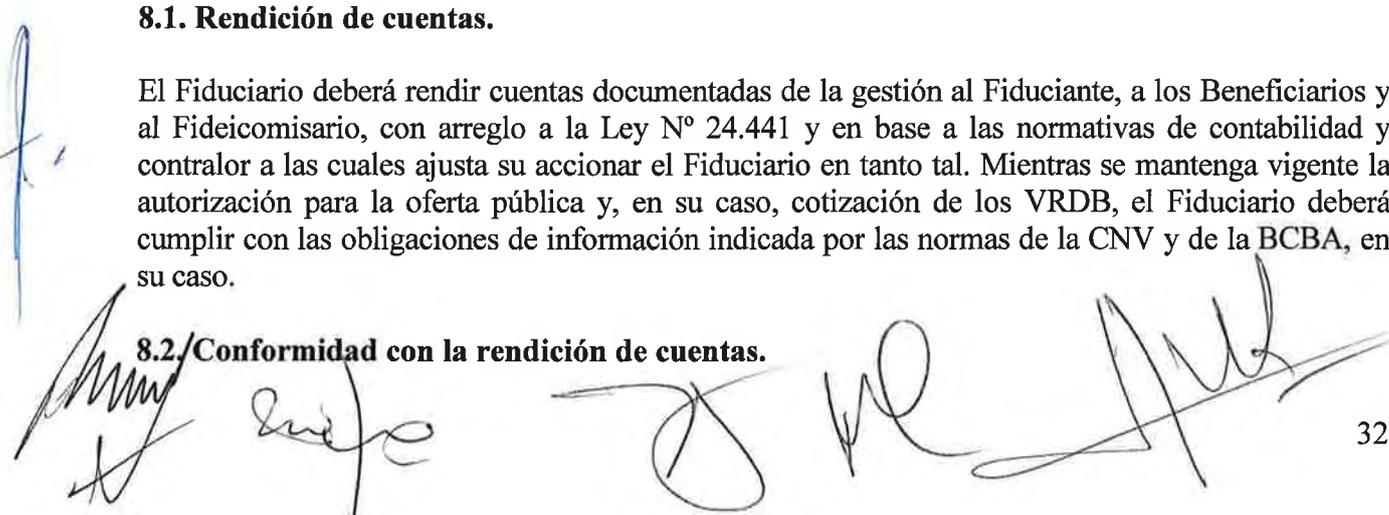
Cualquier sociedad con la cual se fusione el Fiduciario, o cualquier sociedad resultante de la fusión o transformación del Fiduciario, o cualquier sociedad a la cual el Fiduciario transfiera su posición de tal bajo el presente, será sucesora del Fiduciario sin necesidad de que se otorgue ningún acto o documento adicional, en tanto la sociedad absorbente reúna alguna de las calidades indicadas en el artículo anterior, y asuma en forma expresa el cumplimiento de todos los compromisos y obligaciones del Fiduciario bajo este Contrato.

### **ARTICULO OCTAVO** **Rendición de cuentas** **Conformidad con la rendición de cuentas** **Asesor Impositivo** **Auditor del Fideicomiso**

#### **8.1. Rendición de cuentas.**

El Fiduciario deberá rendir cuentas documentadas de la gestión al Fiduciante, a los Beneficiarios y al Fideicomisario, con arreglo a la Ley N° 24.441 y en base a las normativas de contabilidad y contralor a las cuales ajusta su accionar el Fiduciario en tanto tal. Mientras se mantenga vigente la autorización para la oferta pública y, en su caso, cotización de los VRDB, el Fiduciario deberá cumplir con las obligaciones de información indicada por las normas de la CNV y de la BCBA, en su caso.

#### **8.2. Conformidad con la rendición de cuentas.**



Trascurrido un mes desde la publicación de la información indicada en el apartado precedente sin que mediare impugnación judicial o extrajudicial (dirigida esta última al Fiduciario) por parte de alguno de los Beneficiarios, se considerará que las cuentas rendidas han sido formalmente aceptadas.

### **8.3. Asesor Impositivo.**

El Fiduciario designará al Asesor Impositivo del Fideicomiso, que podrá ser reemplazado a su arbitrio por el Fiduciario siempre y cuando existan elementos significativos para su remoción, el nuevo asesor acredite experiencia profesional aplicable a este tipo de proyecto y sus honorarios sean comparables con los desembolsados hasta la fecha de remoción.

### **8.4. Auditor del Fideicomiso.**

El Auditor del Fideicomiso es BDO & Asociados, que podrá ser reemplazado a propuesta del Fiduciario por mayoría simple de la Asamblea de Tenedores.

## **ARTICULO NOVENO**

### **Cuentas**

#### **Designación del Agente de Pago y de Registro y Pagos**

#### **Impuestos del Fideicomiso**

#### **Gastos del Fideicomiso**

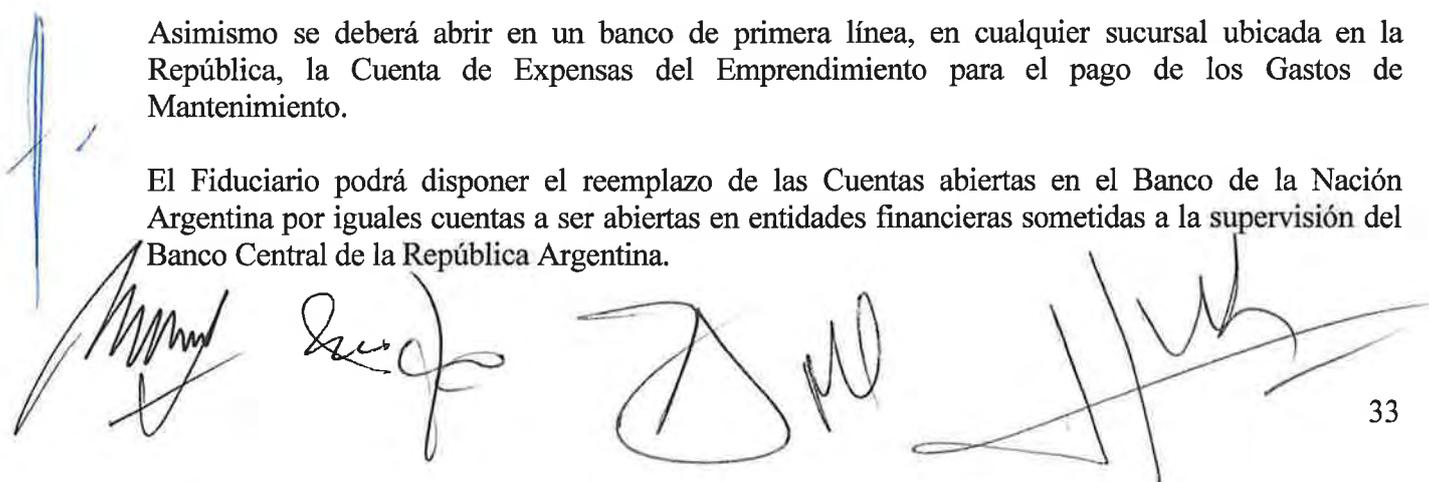
### **9.1. Cuentas.**

El Fiduciario abrirá en un banco de primera línea calificado para recibir depósitos de AFJP's, en cualquier sucursal ubicada en la República Argentina, la Cuenta de Activos y Cobranzas, en la que se depositarán los fondos líquidos que integren el Patrimonio Fideicomitado por cualquier concepto excepto Expensas, de la cual se transferirán los fondos para la Cuenta de Gastos y la atención de las demás obligaciones a cargo del Fideicomiso.

El Fiduciario abrirá en un banco de primera línea calificado para recibir depósitos de AFJP's, en cualquier sucursal ubicada en la República, la Cuenta de Gastos a la cual el Fiduciario transferirá desde la Cuenta de Activos y Cobranzas las sumas necesarias para atender el pago de los Impuestos y Gastos Operativos del Fideicomiso y los demás gastos que contractualmente estén a cargo del Fideicomiso. En dicha cuenta, u otra que determine el Fiduciario, se depositarán los montos atinentes a la Previsión.

Asimismo se deberá abrir en un banco de primera línea, en cualquier sucursal ubicada en la República, la Cuenta de Expensas del Emprendimiento para el pago de los Gastos de Mantenimiento.

El Fiduciario podrá disponer el reemplazo de las Cuentas abiertas en el Banco de la Nación Argentina por iguales cuentas a ser abiertas en entidades financieras sometidas a la supervisión del Banco Central de la República Argentina.



El Fiduciario podrá asimismo abrir aquellas otras cuentas que estime pertinentes en tanto agilicen la gestión de cobranzas y pagos en entidades que reúnan los requisitos establecidos.

## **9.2 Destino de los fondos existentes en la Cuenta de Activos y Cobranzas**

El Fiduciario destinará los fondos líquidos de la Cuenta de Activos y Cobranzas al pago de los Servicios, cuando sean pagaderos y exigibles, en el orden de prelación determinados en este Contrato, previa deducciones de los importes correspondientes a la Cuenta de Gastos, conforme a lo establecido en este Contrato.

## **9.3. Designación del Agente de Registro y pago - Pagos.**

**9.3.1 Agente de Registro y Pago.** Por el presente se instruye al Fiduciario para que designe a Caja de Valores SA como Agente de Registro y Pago de los VRD. El Agente de Registro y Pago recibirá una compensación por sus tareas, la que se considerará, a todos los efectos, como Gasto Operativo del Fideicomiso de conformidad con el alcance que a dicho término se le otorga en el presente Contrato. Dicha compensación se estima al momento de la constitución del Fideicomiso Financiero en \$900, por cada pago.

**9.3.2. Pagos.** Cada pago que se deba realizar a los Titulares de VRDB se realizará a través del Agente de Registro y Pago. Si cualquier pago fuera exigible en una fecha que no sea un día hábil, su fecha de vencimiento se extenderá al próximo día hábil y no se tomará en cuenta dicha prórroga a fin de calcular el monto de rentas o intereses pagaderos y exigibles según las respectivas condiciones de emisión. El Fiduciario tendrá la obligación de realizar pagos de Servicios, en la medida que existan fondos inmediatamente distribuibles a tal efecto en la Cuenta de Activos y Cobranzas en las fechas establecidas en las condiciones de emisión. La obligación del Fiduciario de realizar pagos respecto de VRDB se considerará cumplida y liberará al Fideicomiso a partir del día en que se ponga a disposición del Agente de Registro y Pago los fondos correspondientes.

## **9.4. Impuestos del Fideicomiso.**

Todos los pagos a los VRDA y VRDB conforme a este Contrato se realizarán una vez deducidos los impuestos del Fideicomiso, conforme lo determine por escrito el Asesor Impositivo. En el supuesto que existiese dicha obligación legal de retener o deducir cualquier monto en concepto o a cuenta de Impuestos de los VRDA y VRDB, el Fiduciario realizará, de acuerdo al cálculo y determinación efectuados por el Asesor Impositivo del Fideicomiso, dicha retención o deducción y pagará el Impuesto de los VRDA y VRDB correspondiente. Dentro de los treinta (30) días posteriores a la fecha en que se hubiese realizado cualquier pago de impuestos o efectuado deducciones imputables a titulares de VRDA Y VRDB, el Fiduciario pondrá a disposición de estos en las oficinas del Fiduciario un documento que evidencie el pago de estos a la autoridad recaudadora, o copia del mismo. Sin perjuicio de lo anterior, los pagos que el Fiduciario realice a los titulares de los VRDA y VRDB se considerarán válidos y completos como si dichos pagos se hubieran realizado sin dicha deducción o retención y los titulares de los VRDA y VRDB no tendrán derecho a recibir monto adicional alguno, salvo error matemático.

## **9.5. Gastos del Fideicomiso.**



Salvo indicación expresa en contrario en el presente Contrato, o en el Prospecto, serán a cargo del Fideicomiso los Gastos Operativos así como todos los gastos y costos relacionados con su constitución y funcionamiento, y colocación de los VRDB, incluyendo sin limitación: i) los honorarios y gastos del Fiduciario y/o del Agente de Registro y Pago y/o de cualquier otro de los agentes por sus servicios, ii) los costos y gastos de preparación, envío y recibo de informes, declaraciones, notificaciones, presentaciones o cualquier otra comunicación requerida en virtud del Contrato, iii) los costos y gastos provenientes de la administración del Patrimonio Fideicomitado, del cobro ordinario de los pagos debidos en razón del Patrimonio Fideicomitado y de la determinación y realización de todos los pagos o distribuciones establecidos en virtud del presente Contrato incluidos, sin limitación, los debidos a los Beneficiarios, iv) los costos y gastos derivados de la adquisición, conservación y transferencia del Patrimonio Fideicomitado, v) los costos y gastos del Asesor Legal del Fiduciario, Asesor impositivo, el Auditor del Fideicomiso y otros expertos en relación con consultas necesarias referentes a la constitución, administración, extinción y liquidación del Fideicomiso, incluyendo los gastos derivados de la ejecución y/o ejercicio de derechos bajo los contratos que conforman el Patrimonio Fideicomitado, vi) los costos y gastos en relación a las Calificaciones de Riesgo de los VRDB, vii) los costos y gastos derivados de la realización de cualquier Asamblea, viii) los informes indicados en el artículo octavo, los derechos y aranceles que perciba la CNV y demás organismos de control, los derechos y aranceles que perciban la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y demás mercados donde coticen los VRDB en razón de la cotización de los mismos y/o demás pagos que resulten exigibles en virtud de la legislación aplicable, los gastos de publicación, incluyendo los demás gastos que contractualmente estén a cargo del Fideicomiso correspondiente.

Los gastos relativos a (i) la ejecución de las Obras de Infraestructura que se realicen con posterioridad al 21 de junio de 2007, (ii) la gestión de los Permisos y Autorizaciones por parte de las autoridades competentes y (iii) los Gastos de Comercialización se atenderán con cargo al Compromiso de Financiamiento hasta agotar el mismo o con los demás ingresos del Fideicomiso, sin alterar las prioridades anteriormente establecidas

El Fiduciario no estará obligado, en ningún caso y bajo ninguna circunstancia, a desembolsar fondos propios para atender ningún gasto derivado de la constitución, administración, extinción o liquidación del Fideicomiso respectivo, cualquiera fuese la naturaleza de los mismos. Sin embargo, en el eventual caso que el Fiduciario hubiera solventado de su patrimonio personal uno o más gastos al cumplir alguna de sus obligaciones bajo el presente, entonces éste tendrá un derecho de garantía sobre el Patrimonio Fideicomitado. Las disposiciones de este artículo continuarán vigentes luego de la renuncia o remoción del Fiduciario y de la extinción de las demás disposiciones de este instrumento.

## **9.6. Deudas del Fideicomiso**

### **9.6.1. Compromiso de Financiamiento y Aporte del Desarrollador**

a) El Desarrollador asume la obligación de cumplir con el Compromiso de Financiamiento con recursos propios o de sus socios o de las sociedades controladas por éstos. Si la suma de dólares estadounidenses cuatro millones (u\$s 4.000.000) que constituye el límite del Compromiso de Financiamiento resultare insuficiente, la fuente y forma del financiamiento de los fondos excedentes requeridos se acordará entre las Partes en un todo de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso.

El Desarrollador declara que, por sí o a través de sus socios y/o sociedades controladas por estos últimos, cuenta con fondos y recursos económicos y financieros suficientes a los fines de afrontar el cumplimiento del Compromiso de Financiamiento de conformidad con el cronograma detallado en el Cashflow. A requerimiento de cualquiera de las Partes exhibirá la documentación que acredite tal circunstancia.

El Compromiso de Financiamiento no incluye el aporte de fondos para atender otros Gastos Operativos ni erogaciones a cargo del Fideicomiso por conceptos diferentes a los que se indicaron taxativamente en los puntos (i) a (iii) del artículo 1.1., inciso 15 de este Contrato, ni tampoco implica la asunción de los pasivos que pudieran existir del Fideicomiso vencidos al 21 de junio de 2007 por ningún concepto.

El Compromiso de Financiamiento será considerado un adelanto del Desarrollador al Fideicomiso que se constituirá en un Gasto Operativo en dólares estadounidenses, conforme al tipo de cambio vendedor publicado por el Banco de la Nación Argentina correspondiente al día anterior a la fecha de su efectivo repago, y no devengará interés alguno.

Las cancelaciones hasta su concurrencia de los desembolsos realizados por el Desarrollador en concepto de Compromiso de Financiamiento harán renacer en la misma proporción su obligación de realizar nuevos desembolsos hasta el límite establecido en las condiciones previstas en los puntos 9.6.1. y 9.7.

b) El Desarrollador asume la obligación de cumplir con el Aporte del Desarrollador con recursos propios o de sus socios o de las sociedades controladas por éstos.

El Aporte del Desarrollador será considerado un adelanto del Desarrollador al Fideicomiso que se constituirá en un Gasto Operativo en dólares estadounidenses, conforme al tipo de cambio vendedor publicado por el Banco de la Nación Argentina correspondiente al día anterior a la fecha de su efectivo repago, y no devengará interés alguno.

#### **9.6.2. Pago intereses VRDB**

El 21 de junio de 2007 el Desarrollador transfirió al Fideicomiso los fondos para que éste hiciera frente al pago del servicio de intereses de los VRDB correspondiente al 21 de junio de 2007, los cuales ascendieron a pesos un millón ciento cincuenta y dos mil quinientos cuarenta y uno (\$1.152.541).

Asimismo, en el mes de diciembre de 2007 el Desarrollador transfirió al Fideicomiso los fondos para que éste hiciera frente al pago del servicio de intereses de los VRDA y VRDB correspondiente al 21 de diciembre de 2007.

El aporte de todos los fondos indicados en este punto 9.6.2 constituye un adelanto del Desarrollador al Fideicomiso, el cual será repagado una vez cancelados íntegramente los Servicios de intereses y capital de los VRDA y VRDB y luego de cumplido el Compromiso de Financiamiento, no integra el Compromiso de Financiamiento y no devengará intereses.

#### **9.7. Imputación de gastos al Compromiso de Financiamiento**

Los desembolsos que efectúe el Desarrollador para dar cumplimiento al Compromiso de Financiamiento, relativos a pagos a los contratistas, proveedores, y demás terceros involucrados

en las Obras de Infraestructura, la gestión de los Permisos y Autorizaciones y los Gastos de Comercialización mencionados en el artículo 1.1., inciso 15 de este Contrato, serán realizados y/o activados conforme al siguiente procedimiento: (a) se presentará al Fiduciario una rendición mensual de los pagos que haya realizado en forma directa el Desarrollador (comprobantes que deben extenderse a nombre del Desarrollador por cuenta y orden del Fideicomiso Financiero), o las facturas a pagar; (b) en un plazo no mayor a cinco (5) días el Auditor de Obra conformará el pago o factura correspondiente a los contratistas, proveedores, y demás terceros involucrados en las Obras de Infraestructura a efectos de determinar su procedencia y adecuación al Contrato de Fideicomiso; (c) si el Auditor de Obra no conformara el pago o factura, en el plazo de cinco (5) días antes indicado le informará los motivos fundados al Fiduciario y al Desarrollador y el pago o el crédito no será reconocido respecto del Fideicomiso Financiero hasta tanto no se subsanen las observaciones formuladas; (d) si el Auditor de Obra conformara el pago ya realizado o factura, se contabilizará el crédito a favor del Desarrollador en el primer caso, o se autorizará el pago en el segundo; (e) en este último caso, comunicada al Desarrollador la conformidad con la factura, éste procederá a su pago por cuenta y orden del Fideicomiso Financiero, e incorporará dicha erogación en la próxima rendición mensual de pagos realizados, la que se entregará al Fiduciario a fin de que el mismo contabilice el crédito a favor del Desarrollador. Por tanto, se deja aclarado que los fondos pertenecientes al Compromiso de Financiamiento no ingresarán al Fideicomiso Financiero y serán abonados exclusivamente por medios bancarios de pago (cheques o transferencias). El Fiduciante y/o el Fiduciario podrán auditar al Desarrollador a los fines de verificar que los fondos correspondientes al Compromiso de Financiamiento hayan sido destinados en forma efectiva a los fines previstos en el artículo 1.1., inciso 15 de este Contrato y controlar que se cumpla con el Cashflow, pudiendo exigir la presentación de la documentación respaldatoria y la exhibición de los registros correspondientes. El Fiduciario, en cambio, podrá basarse plenamente en los comprobantes que provea el Desarrollador en tanto hayan sido aprobados por el Auditor de Obra, en su caso, y siempre que prima facie las rendiciones que éste haga de la aplicación del Compromiso de Financiamiento sean completas, veraces, y no induzcan a error. A los fines fiscales se deja aclarado que la actuación del Desarrollador por cuenta y orden del Fideicomiso Financiero en los términos del presente apartado 9.7. constituirá el ejercicio de un mandato gratuito.

### **9.8. Consideraciones Generales**

El Fiduciario pondrá a disposición de cualquier Beneficiario toda la información contable que periódicamente presente ante la CNV (conforme a lo previsto en el Art. 28, Cap. XV de las normas de la CNV t.o. 2001), las Bolsas y demás mercados a los que se encuentre sujeto.

El Fiduciario, como condición esencial de su aceptación del rol de Fiduciario asumido bajo el presente, no estará en ningún caso obligado a desembolsar fondos propios para atender cualquier honorario y/o gasto derivado de la constitución, administración, extinción o liquidación del Fideicomiso, cualquiera fuese la naturaleza del mismo.

El Fiduciario podrá abstenerse de iniciar acción alguna si en su propia opinión dicha acción pudiese hacerlo incurrir en gastos extraordinarios o agravar su responsabilidad. El Fiduciario podrá iniciar dichas acciones si: i) tiene las garantías o indemnidades adecuadas respecto de la eventual imputación de responsabilidad causada por incurrir en dichos gastos o responsabilidades; o ii) si los Tenedores que representan al menos el 60 % de los CP en circulación emitidos bajo el Fideicomiso, en ese momento hayan requerido al Fiduciario que así lo haga mediante Asamblea de Tenedores o mediante consentimiento por escrito, efectuado en la forma que estime apropiado el Fiduciario, y se cumpliera la condición descrita en i) anterior. En

este ultimo caso, de corresponder, el Fiduciario deberá notificar publicando por un (1) día en el Boletín Diario de la BCBA en forma inmediata a los Beneficiarios, lo resuelto mediante consentimiento por escrito.

**ARTICULO DECIMO**  
**Adhesión de los Beneficiarios**  
**Acción individual de los Beneficiarios**

**10.1. Adhesión de los Beneficiarios.**

La adquisición por cualquier medio de VRDA y/o VRDB y/o de CPA y/o de CPB y/o de CPC, implicará para el adquirente la adhesión a todos los términos del presente Contrato y de sus modificaciones y la asunción de las calidades contractuales de Beneficiario y Fiduciante en su caso.

**10.2. Apertura de Cuentas.**

Las Cuentas para transferir los importes a liquidar oportunamente a los Beneficiarios deberán abrirse en bancos de primera línea, en sucursales habilitadas en la República Argentina.

**10.3. Acción individual de los Beneficiarios.**

A excepción del régimen de Asambleas de Tenedores y las decisiones vinculantes para el Fiduciario allí tomadas, ningún titular de VRDB y ninguna otra persona podrá exigir al Fiduciario que adopte o se abstenga de adoptar cualquier acto o medida bajo el presente o con respecto a cualquiera de los bienes fideicomitados. Los Beneficiarios no tendrán derecho a exigir la partición o división de ningún bien, utilidad o derechos del Fideicomiso. Los VRDB serán bienes personales que sólo otorgarán los derechos específicamente indicados en ellos y en este Contrato. Sin perjuicio de ello, cada Beneficiario tendrá, bajo los términos establecidos en el presente y conforme a las condiciones de emisión previstas en este Contrato, el derecho absoluto e incondicional de recibir el pago que le pueda ser adeudado en la forma y oportunidad en que dicho pago se torne exigible y pagadero y de iniciar procedimientos legales para exigir el cumplimiento de dicho pago.

**ARTICULO DECIMO PRIMERO**  
**Modificaciones y adiciones con el consentimiento de los Beneficiarios**  
**Vigencia de las modificaciones y adiciones**  
**Asamblea de Tenedores. Quórum. Mayorías. Asamblea de Tenedores unánime. Votos.**  
**Aplicación de la ley de sociedades comerciales.**

**11.1. Modificaciones y adiciones con el consentimiento de los Beneficiarios.**

Sin perjuicio de cualquier otra estipulación contenida en el Contrato de Fideicomiso, sin una resolución de los Tenedores Mayoritarios adoptada en una Asamblea General de Tenedores, el Contrato de Fideicomiso no podrá ser modificado a efectos de: (i) cambiar el capital o los intereses debidos bajo los VRD o para afectar en forma adversa de algún otro modo el monto de cualquier distribución que deba ser efectuada respecto de los VRD; o (ii) restringir el derecho de

un Tenedor de los VRD de iniciar acción judicial a fin de exigir cualquiera de dichos pagos en dicha fecha o con posterioridad a ella, sin perjuicio de cualquier otra disposición contenida en sus términos y condiciones.

La previsión contractual indicada en este párrafo no podrá ser modificada sin decisión adoptada por los Tenedores Mayoritarios. Asimismo, sin perjuicio de cualquier otra estipulación contenida en el Contrato de Fideicomiso, no podrá introducirse modificación alguna al Contrato de Fideicomiso que tenga un efecto discriminatorio respecto de cualquier Beneficiario o que lo trate en una forma diferente respecto de cualquier otro Titular de los VRD.

La enumeración del párrafo precedente no es taxativa. Toda modificación al presente Contrato de Fideicomiso Financiero que implique una alteración sustancial del negocio deberá contar con la conformidad del 100 % de los Beneficiarios.

Además de lo establecido en el primer párrafo del presente, toda modificación a las condiciones de emisión de los VRD, deberá contar con la conformidad del 80 % de los votos en la Asamblea de Tenedores.

#### **11.2. Vigencia de las modificaciones y adiciones.**

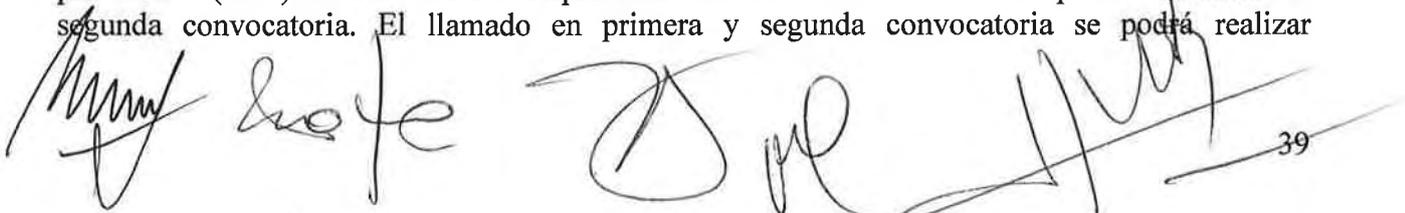
Cualquier modificación o adición realizadas a este instrumento, tendrán vigencia y serán oponibles a partir de su publicación en el Boletín Oficial, en un diario de mayor circulación y, de corresponder, en el Boletín de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires. No obstante, la modificación o adición será oponible desde su fecha a los Tenedores que participaron de la Asamblea de Tenedores o a las partes que la hubieren otorgado.

#### **11.3. Asamblea. Quórum. Mayorías. Asamblea unánime.**

11.3.1. **Asamblea.** Las Asambleas de Tenedores serán generales y sus decisiones serán válidas, para los Tenedores de los VRD, como para los tenedores de los Certificados de clases A, B y C. Cuando el Fiduciario lo considere necesario, o cuando lo solicite la CNV o lo soliciten Tenedores que representen por lo menos el 20% de los derechos de voto o de capital de los Títulos Valores en circulación, el Fiduciario convocará a una Asamblea en cualquier momento, para dar o recibir cualquier solicitud, autorización, notificación, consentimiento, renuncia u otra acción. Cuando la convocatoria fuera solicitada por Tenedores, deberá ser realizada dentro de los veinte (20) días hábiles de recibida la solicitud por el Fiduciario. Las Asambleas se celebrarán en Buenos Aires, en la fecha que el Fiduciario determine y serán presididas por éste.

La convocatoria a cualquier Asamblea (que deberá incluir la fecha, el lugar, los temas a tratar y los requisitos para asistir a las mismas) deberá ser notificada por el Fiduciario con no menos de diez (10) días corridos, ni más de treinta (30) días corridos de anticipación a la fecha fijada para la Asamblea. Se hará, de corresponder, mediante publicación durante cinco (5) días en el Boletín de la BCBA.

11.3.2. **Quórum.** La Asamblea de Tenedores se considerará constituida en primera convocatoria, con la presencia de Tenedores que representen al menos el sesenta por ciento (60 %) de los Certificados de Participación en circulación y de Tenedores que representen al menos el sesenta por ciento (60%) de los Valores Representativos de Deuda. No habrá quórum mínimo en segunda convocatoria. El llamado en primera y segunda convocatoria se podrá realizar



39

simultáneamente, pero la Asamblea de Tenedores en segunda convocatoria deberá tener lugar por lo menos una hora después de la fijada para la primera.

11.3.3. **Mayorías.** A menos que se especifique lo contrario en el presente, para determinados casos, las decisiones de la Asamblea en primera y segunda convocatoria se tomarán por el cincuenta y uno por ciento (51 %) del capital y votos representados en la Asamblea.

11.3.4. **Asamblea unánime.** Las Asambleas podrán celebrarse sin publicación de la convocatoria cuando se reúnan Beneficiarios que representen la totalidad de los Títulos Valores, sin perjuicio del deber de dar noticia previa de dicha convocatoria a la CNV, de corresponder.

11.3.5. **Aplicación de la ley de sociedades comerciales.** En todas las cuestiones no contempladas por el presente, las Asambleas de Tenedores se regirán por las disposiciones pertinentes de la Ley de Sociedades Comerciales aplicables a las asambleas ordinarias de sociedades anónimas.

Cualquier solicitud, requerimiento, autorización, directiva, notificación, consentimiento, renuncia u otra medida que este Contrato establezca o permita que otorgue, realice o tome la Asamblea será eficaz cuando tal instrumento o instrumentos sean entregados al Fiduciario. En este caso, el Fiduciario no incurrirá en responsabilidad alguna por los actos ejecutados en virtud de la resolución asamblearia adoptada por los Tenedores.

## ARTICULO DECIMO SEGUNDO

### Extinción del Fideicomiso Liquidación del Fideicomiso

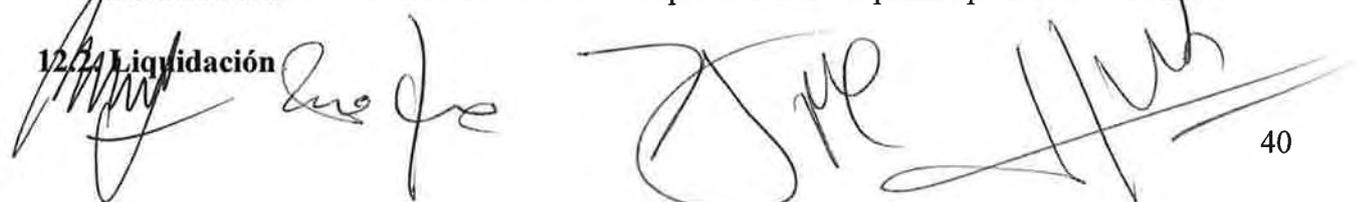
#### Notificación de la extinción anticipada

#### 12.1. Extinción

El Fideicomiso Financiero descrito en el presente se extinguirá:

- a) por el pago total de los Títulos Valores y con la entrega de todos los lotes de terreno a los Tenedores de CP "C";
- b) en el plazo o fecha que se determine en el artículo 1.6. de este Contrato de Fideicomiso, es decir 10 años;
- c) en el caso que la imposición de cualquier impuesto o carga que grave al Fideicomiso, a los activos que lo integran y/o a las ganancias generadas por el mismo, torne inconveniente la continuación del Fideicomiso, a criterio de la Asamblea de Tenedores, salvo que la misma adopte la decisión de continuar;
- d) por la extinción del Patrimonio Fideicomitado;
- e) por la entrada en vigencia de leyes o normas reglamentarias que a criterio de la Asamblea de Tenedores, torne inconveniente la continuación del Fideicomiso, salvo que la misma adopte la decisión de continuar;
- f) en caso de insuficiencia patrimonial que no pudiese ser superada mediante el Compromiso de Financiamiento o el acuerdo de las Partes al que se refiere el primer párrafo del art. 9.6.1.

#### 12.2. Liquidación



En caso de extinción del Fideicomiso, salvo en los puntos e) y f) del artículo 12.1 precedente, el Fiduciario procederá a su liquidación realizando los activos y cancelando los pasivos, conforme las recomendaciones del Desarrollador y de acuerdo a lo establecido en el presente Contrato. Asimismo el Fiduciario siguiendo las recomendaciones del Desarrollador podrá llamar a Asamblea de Tenedores para resolver la partición en especie de los Bienes Fideicomitados entre los Tenedores remanentes una vez que se hayan cancelado en su totalidad los VRDB y los pasivos contraídos con el Fiduciante conforme a 1.4.3. a)

En el supuesto caso de proceder a la venta de los Bienes Fideicomitados se tomará en consideración el precio promedio ponderado de mercado de los lotes no vendidos sobre la base de la tasación de por lo menos dos consultoras inmobiliarias reconocidas en plaza, propuestas por el Desarrollador y una propuesta por el Fiduciante.

En los supuestos considerados en los punto e) y f) mencionado en 12.1 precedente se aplicarán las disposiciones de los artículos 23 y 24 de la Ley N° 24.441, con la salvedad que la asamblea que se convoque deberá ser la Asamblea de Tenedores, es decir que incluirá tanto a los Tenedores de Valores Representativos de Deuda como a los Tenedores de los Certificados de Participación, aplicándose las normas previstas en este Contrato para su celebración, incluyendo, sin carácter limitativo, las relativas a quórum y mayorías.

### **12.3. Honorarios del Desarrollador**

Las Partes dejan establecido que el Desarrollador, en el supuesto de una extinción del Fideicomiso en forma anticipada, no cobrará suma alguna por las tareas llevadas a cabo de conformidad con lo establecido en el presente, sin perjuicio de los derechos que le correspondan como Tenedor de los CPB

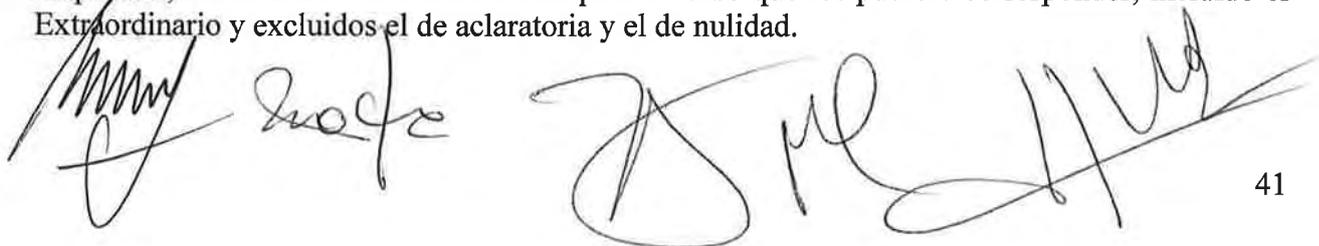
### **12.4. Notificación de la extinción anticipada.**

En cualquier caso de extinción anticipada del Fideicomiso, el Fiduciario lo pondrá en conocimiento de los Beneficiarios mediante aviso a publicar en el Boletín de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y en caso de así resolverlo el Fiduciario, en diarios de circulación general del país y/o del exterior.

## **ARTICULO DECIMO TERCERO**

### **Cláusula compromisoria**

Toda controversia que pudiere suscitarse entre las Partes o algunas de ellas con relación al presente Contrato incluyendo, enunciativamente, cuestiones acerca de su existencia, validez, interpretación, alcance, cumplimiento o violación, será sometida a resolución definitiva del Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, de acuerdo con la reglamentación vigente para el arbitraje de derecho, con renuncia a todo otro Fuero o Jurisdicción que les pudiera corresponder. El laudo del Tribunal Arbitral será definitivo e inapelable, renunciando las Partes a cualquier recurso que les pudiere corresponder, incluido el Extraordinario y excluidos el de aclaratoria y el de nulidad.



En todos los casos se deja a salvo el derecho de los Beneficiarios y el Fiduciario, de optar por acudir a los Tribunales en lo comercial con jurisdicción en la ciudad de Buenos Aires, en cuyo caso se deberá tener en cuenta lo dispuesto en el Artículo Décimo Cuarto respecto a la formalización de las notificaciones realizadas con referencia a los Beneficiarios y al Fiduciario.

#### **ARTICULO DECIMO CUARTO** **Notificaciones**

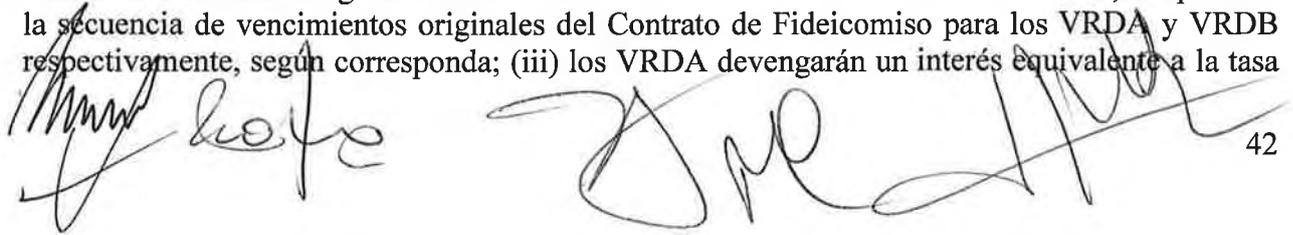
Cualquier reclamo, demanda, autorización, directiva, notificación, consentimiento o renuncia o cualquier otro documento que deba ser notificado a las Partes en relación con este instrumento se tendrá por cursada si se formula por escrito y se dirige a los domicilios indicados al inicio del presente y cobrará eficacia a partir de su recepción. Toda notificación a los Beneficiarios y al Fiduciario se formalizará a través de su publicación en el Boletín de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, de corresponder. Cualquier notificación publicada de esta forma será considerada como entregada el día inmediatamente posterior a la fecha de su publicación.

#### **ARTICULO DECIMO QUINTO** **Otras obligaciones de las Partes**

Si el Desarrollador presenta no más allá del 15 de Noviembre de 2007 ante las autoridades toda la documentación prevista en la normativa vigente y/o requerida por tales autoridades, a los fines de la aprobación preliminar del Primer Barrio, las Partes y Nación Seguros, sujeto a la condición de que el Contrato de Compraventa de VRDB entre el Desarrollador y Nación Seguros no haya sido incumplido o que el Fideicomiso pague o afiance los VRDB en las condiciones establecidas en el artículo 2.2 del Contrato de Fideicomiso, acuerdan lo siguiente:

1. El Fiduciante, en su calidad de Tenedor de los CPA, acepta que el apartado "Los CP Clase A" del artículo 2.2 "Condiciones de Emisión del Contrato de Fideicomiso" quedará modificado en los siguientes términos: "Los CP Clase A. Son los 12.500 Certificados que se emitan a la constitución del presente Contrato, a favor del Fiduciante de un peso (\$1) valor nominal por certificado y de un (1) voto por certificado. Los CP Clase A otorgan a sus Tenedores el derecho a percibir el 10% del Ingreso Neto por Ventas. También otorgan a sus Tenedores el derecho al 10% indiviso sobre el remanente de lotes o terrenos no vendidos al momento de la extinción del Fideicomiso. Serán pagaderos trimestralmente contra rendición de cuenta de los ingresos efectivamente percibidos".

2. El Fiduciante, en su calidad de Tenedor de los VRDA, acuerda que el vencimiento previsto de los Servicios de capital pendientes de los VRDA quedará prorrogado, extendiendo su vencimiento por un plazo de tres (3) años. Por tanto, dicho capital será abonado por el Fideicomiso Links al Fiduciante en un solo pago el día 21 de junio de 2010. En contrapartida las Partes y Nación Seguros acuerdan que (i) los VRDA mantendrán la primera prioridad de cobro en caso de liquidación del Fideicomiso Financiero, (ii) el Inmueble no será objeto de gravamen, embargo, hipoteca, transferencia fiduciaria u otro derecho real a favor de ningún tercero ni cualquier otro Tenedor, si previamente no se ha constituido una hipoteca en primer grado de prelación sobre el mismo Inmueble a favor de los Tenedores de VRDA, considerando las fechas de vencimientos pactadas en el Contrato sin la prórroga aquí concedida y, eventualmente de los VRDB si existieren obligaciones vencidas en los términos del art. 2.2. del Contrato, respetando la secuencia de vencimientos originales del Contrato de Fideicomiso para los VRDA y VRDB respectivamente, según corresponda; (iii) los VRDA devengarán un interés equivalente a la tasa



LIBO anual más dos puntos básicos. Dicho interés se devengará a partir del 21 de junio de 2007 y hasta la cancelación total de los VRDA, y será pagadero semestralmente por período vencido, y (iv) el Desarrollador se obliga a que una vez adquiridos los VRDB, según lo establecido en el Contrato de Compraventa de VRDB, no ejercerá su derecho al cobro en especie ni su eventual derecho a pedir la liquidación del Fideicomiso Financiero hasta que se hayan completado las Obras de Infraestructura y se hayan cancelado íntegramente los VRDA y sus intereses, y los impuestos exigibles.

El Fiduciante consiente no exigir el pago de la cuota de capital de los VRDA establecida en el punto ii) del apartado "LOS VRDA" del artículo 2.2. hasta el 15 de Noviembre de 2007; dejándose aclarado, sin embargo, que si las condiciones establecidas en el primer párrafo de este artículo no se cumplieran en tiempo y forma, podrá ejercer sus derechos en las condiciones previstas en el artículo 2.2 como si esta suspensión no hubiera tenido lugar, excepción hecha de lo que correspondan en materia de prescripción.

Asimismo, una vez que el Desarrollador abone en tiempo y forma a Nación Seguros la totalidad de la suma convenida en el Contrato de Compraventa de VRDB, quedará automáticamente sin efecto el derecho previsto en los artículos 2.2 y 6.2 a favor de los Tenedores de VRDB, a la adjudicación de CP B.

El Fideicomiso mantendrá indemnes a CFA Compañía Fiduciaria Americana SA, sus agentes, directores, síndicos, gerentes y empleados por la eventual responsabilidad del Fiduciario o daños o erogaciones de cualquier índole que el mismo debiera sufrir o afrontar por eventos con causa o título anterior a la firma de esta Addenda.

## **ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO** **Interpretación**

A los fines de la mejor interpretación de los distintos instrumentos que conforman el Contrato de Fideicomiso, su ADDENDA, el Acuerdo y los demás acuerdos celebrados entre las Partes o por cualquiera de ellas con Nación Fideicomisos S.A. y Nación Seguros, en caso de discrepancia entre tales documentos y a los efectos del cumplimiento del Contrato se conviene en establecer el siguiente orden de interpretación para resolver cualquier cuestión que pudiera suscitarse entre ellos: 1) La ADDENDA; 2) El Acuerdo y 3) El Contrato de Fideicomiso, cuyas partes no modificadas se mantienen con pleno valor.

Asimismo, se deja aclarado que en caso de contradicción entre la presente ADDENDA y el Prospecto, prevalecerá a todos los efectos esta ADDENDA.

Salvo modificaciones que expresamente se constituyan en enmiendas a los términos de esta ADDENDA, la ADDENDA también prevalecerá por sobre cualesquiera otros documentos y/o contratos relativos al Empeñamiento.

El Fiduciario una vez cumplidos los requisitos legales exigibles presentará a la Comisión Nacional de Valores la presente ADDENDA para su registración a cuyos fines adecuará el Prospecto oportunamente registrado en tal organismo.

## **ARTÍCULO DÉCIMO SEPTIMO**

## **Estado de Situación del Contrato la fecha de celebración de la presente ADDENDA**

Las Partes dejan constancia que con anterioridad a la suscripción de la presente ADDENDA han acaecido los siguientes hechos relevantes, los que se encuentran enumerados de acuerdo con el artículo en el que aparecen en la presente Addenda, para la vigencia del Fideicomiso Financiero, sin perjuicio de otros eventos no expresamente mencionados en este artículo:

1.2 El 21 de julio de 2005 tuvo lugar la transferencia de la propiedad fiduciaria del Inmueble a favor del Fideicomiso Financiero, mediante el otorgamiento de la respectiva escritura pública traslativa de dominio, la cual fue oportunamente inscripta ante el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.

1.2 En virtud de lo señalado en los puntos presentes, el Fideicomiso se encuentra perfeccionado.

1.2 El 3 de marzo de 2005 el Fideicomiso Financiero canceló la Hipoteca, abonando al acreedor hipotecario la suma de \$ 3.466.687. El Fideicomiso también abonó al resto de los acreedores subrogados, por cuenta y orden del Fiduciante, un total de \$ 3.566.650, cancelando de esta manera la totalidad de estas acreencias.

1.4.2 Con fecha 20 de diciembre de 2004 y 21 de diciembre de 2004 se suscribieron e integraron, respectivamente, los VRDB, habiéndose emitido el correspondiente Prospecto.

1.4.2. La totalidad de los VRDB están suscriptos e integrados y obtuvieron autorización a la oferta pública emitida por la CNV. Con fecha 21 de junio de 2007 Nación Seguros y el Desarrollador suscribieron el Contrato de Compraventa de VRDB.

1.4.3. A la fecha, resta cancelar las cuotas 2) y 3) de los VRDA que han sido reprogramadas según lo que se establece en el párrafo cuarto del artículo Quince.

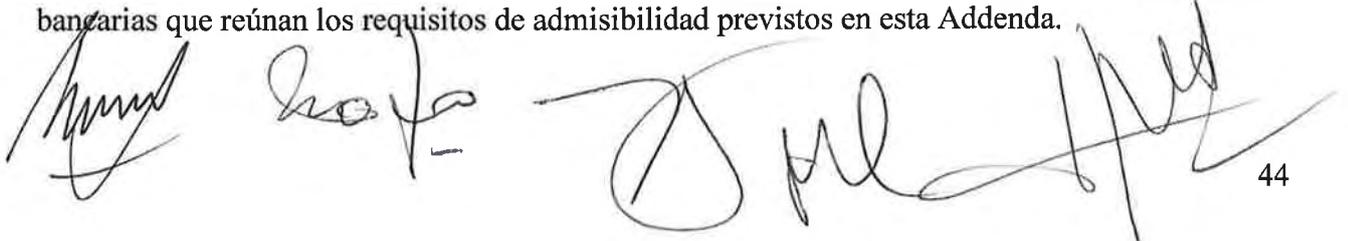
2.2 El 17 de diciembre de 2004, la Bolsa de Comercio de Buenos Aires aprobó la cotización y negociación de los VRDB en el régimen de oferta pública y en el Mercado Abierto Electrónico.

2.2 El Fideicomiso Financiero emitió la totalidad de los VRDA, los CPA y los CPB.

2.3 En virtud de los cambios en la reglamentación aplicable al Emprendimiento a partir del dictado del Decreto 3.202/06 se ha dejado sin efecto la relación que se había establecido en el art. 2.2 "Los CP Clase C" del Contrato de 17 CPC por cada lote de 1.000.

2.4 Debido a la inexistencia de Ingresos por Ventas a la fecha del presente a raíz de a la falta de inicio de la comercialización de lotes y/o CPC, el Desarrollador transferirá al Fiduciario en simultáneo con la firma de esta Addenda la suma de doscientos mil dólares (u\$s 200.000) para integrar la Previsión para atender las erogaciones proyectadas en el Anexo 13 para los doce meses siguientes a la fecha del presente (el "Aporte del Desarrollador").

2.5. La Cuenta de Activos y Cobranzas y la Cuenta de Gastos se encuentran abiertas a la fecha de esta Addenda en Banco de la Nación Argentina. El Fiduciario podrá a su criterio optar por transferir los fondos de dichas cuentas a otras que, con el mismo fin, abriera en instituciones bancarias que reúnan los requisitos de admisibilidad previstos en esta Addenda.



## **ARTICULO DECIMO OCTAVO** **Del Comité de Seguimiento**

A partir de la firma de la ADDENDA comenzará a funcionar un Comité de Seguimiento del Fideicomiso (el "Comité"), que estará integrado por un representante del Fiduciario, un representante del Desarrollador y un representante del Fiduciante y sus correspondientes suplentes.

La designación del representante y su suplente de cada Parte se comunicará por escrito al Fiduciario y cesará del mismo modo. Las Partes podrán reemplazar al representante o su suplente en cualquier momento, aunque surtirá efectos respecto a las demás a partir del día de la notificación del cese o reemplazo al Fiduciario. El cambio de representantes no afectará la validez de las decisiones que se hubieren adoptado.

El Comité se reunirá todas las veces que sea necesario para el cumplimiento de su cometido, con un mínimo de una (1) reunión al mes. Sesionará en el domicilio del Fiduciario, salvo que éste indique otro lugar.

El Comité no afecta en modo alguno el ejercicio de los derechos ni el cumplimiento de las obligaciones que corresponde a cada una de las Partes y de los Tenedores, que podrán ejercer o estarán obligados a cumplir, respectivamente, con independencia de las funciones que se le asignan al Comité.

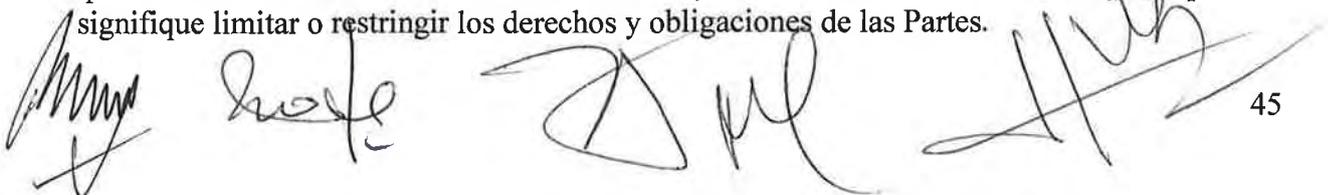
Corresponderá al representante del Fiduciario en el Comité elaborar el Orden del Día, fijar la fecha y hora de la reunión, comunicándolo por escrito a los demás miembros del Comité, con más la documentación correspondiente, con una anterioridad de al menos cinco (5) días hábiles.

El quórum para sesionar del Comité será de dos (2) miembros titulares o los suplentes que los reemplacen, y las decisiones se tomarán por mayoría absoluta de los presentes.

El Comité llevará un libro de actas en el que se reflejarán las cuestiones tratadas en cada reunión y que será conservado por el Fiduciario.

Son funciones del Comité las siguientes:

- a) Recibir el informe circunstanciado del Desarrollador sobre la marcha del Proyecto.
- b) Recibir la rendición de cuentas documentada del Fiduciario correspondiente al período inmediato anterior a la reunión.
- c) Coordinar el cumplimiento del objeto del Contrato de Fideicomiso en aquellas tareas en las que sea necesaria la interacción entre las Partes, sin interferir en su desarrollo, y sin que ello signifique limitar o restringir los derechos y obligaciones de las Partes.



- d) Recabar de cualquiera de las Partes la información que cualquiera de las demás Partes le requieran relativa a las funciones y responsabilidades que les asigna el Contrato de Fideicomiso.
- e) Evacuar consultas de las Partes.
- f) Elaborar el orden del día de las Asambleas que deba convocar el Fiduciario.
- g) Coordinar la realización del activo y cancelación del pasivo en caso de liquidación del Fideicomiso, para que el Fiduciario distribuya el remante entre los Beneficiarios.

De conformidad entre las Partes y Nación Seguros de Retiro S.A., firman cinco ejemplares del mismo tenor y a un sólo efecto, en la Ciudad de Buenos Aires, Republica Argentina, a los 31 días del mes enero de de 2008.

FIRMA/S CERTIFICADA/S EN FOJA  
DE ACTUACION NOTARIAL... Fojas 83/561  
BS. AS. .... 31-01-2008 .....

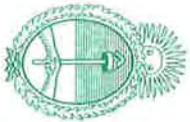
MARIA ELENA DAGUM  
ESCRIBANA  
M.A.L. 4543



## ANEXO

F 000834561

- 1 Buenos Aires, 31 de enero de 2008 . En mi carácter de Escribano
- 2 Titular del Registro 1877 de la Ciudad de Buenos Aires
- 3 **CERTIFICO:** Que la/s firmas que obran en el
- 4 documento que adjunto a esta foja, cuyo requerimiento de certificación de su/s
- 5 firma/s que se formaliza simultáneamente por ACTA número 107 del
- 6 **LIBRO** número **OCHO (8)** , es/son puestas en mi presencia por la/s persona/s
- 7 cuyo/s nombre/s y documento/s de identidad se mencionan a continuación y de
- 8 cuyo conocimiento doy fe. 1.- **Graciela Alejandra ROBLES**, Documento Nacional de Identidad 20.540.178, 2.- **Mónica Gladys PRATI**, Documento Nacional de Identidad 13.176.694,
- 9
- 10 3.- **Miguel Eduardo IRIBARNE**, Documento Nacional de Identidad 7.760.891, 4.- **Rafael Alfredo GONZALEZ**, Libreta de Enrolamiento 7.907.560, 5.- **María Gabriela JATER**, Documento Nacional de Identidad 17.845.500, y 6.- **Rodrigo ZALAZAR**, Documento Nacional de Identidad 18.010.943. Quienes declaran actuar así: 1.- Por su carácter de Apoderada de "**INMOBILIARIA EL JALON S.A.**", lo que acredita con el Poder del 26/06/98 pasado ante el Registro 237
- 14
- 15 de esta ciudad. 2.- Por su carácter de Gerente de "**GRUPO 7 S.R.L.**", lo que acredita con: a)
- 16 Estatuto del 15/07/04 pasado ante el Registro 442 de esta ciudad, inscrita en la IGJ el
- 17 15/09/04 N° 8253 Libro 121 de SRL. b) Reforma de Estatuto y designación de Gerente del
- 18 25/01/07 certificado el 6/2/07, inscrita en la IGJ el 26/03/07 N° 2647 Libro 126 de SRL. c)
- 19 Reforma de Estatuto y cambio de denominación del 19/07/07 pasado ante el Registro 1711 de
- 20 esta ciudad, inscrita en la IGJ el 1/08/07 N° 6900 Libro 127 de SRL. 3.- Por su carácter de
- 21 Presidente de "**CFA COMPANHIA FIDUCIARIA AMERICANA S.A.**", lo que acredita con: a)
- 22 Estatuto del 6/06/96 pasado ante el Registro 628 de esta ciudad, inscrita en la IGJ el 1/08/96
- 23 N° 7303 Libro 119 Tomo A de SA. b) Reforma de Estatuto del 30/12/03 pasado ante el Registro
- 24 628 de esta ciudad, inscrita en la IGJ el 14/04/04 N° 4440 Libro 24 de Soc. por Acc. c)
- 25 Reforma de Estatuto y Designación de Directorio del 19/07/07 pasado ante el Registro 628 de



F 000834561

esta ciudad, inscrita en la IGJ el 25/07/07 N° 12096 Libro 36 de Soc. por Acc. **4.-** Por su carácter de Presidente de **"NACION SEGUROS DE RETIRO S.A."** lo que acredita con: a) Estatutos del 13/05/94, pasado ante el Registro 1044 de esta ciudad; b) Esc.Rectificatoria 24/05/94, pasada ante el Registro citado; c) Esc.Complementaria 2/06/94, pasada ante el Registro citado. Estas tres esc. se insc. conjuntamente en la IGJ el 4/08/94, N° 7762, Libro 115, Tomo A de SA; d) Reforma de Estatutos del 28/12/04, pasada ante el Reg. 265 de esta ciudad, inscrita en IGJ el 17/02/05, N° 2218 Libro 27, Tomo de Soc. por Acc; e) Acta de As. 35 del 5/10/07, de elección de autoridades; f) Acta de Dir. 230, del 8/10/07, de distribución de los cargos. **5.-** Por su carácter de Gerente de Legales de **"NACION SEGUROS DE RETIRO S.A."**, lo que acredita con Acta de Dir. 235, del 8/11/07. **6.-** Por su carácter de Gerente de General de **"NACION SEGUROS DE RETIRO S.A."**, lo que acredita con Acta de Dir. 212, del 20/12/06. Documentación que exhiben con facultades suficientes y vigentes, doy fe.

MARIA ELENA DAGUM  
ESCRIBANA  
N.º 1.4503

50