

## TERCERA 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 491 piso 4 oficina 15, de la Ciudad de Buenos Aires, representado por Juan José Romano, en su carácter de apoderado, que firma al pie del presente;
- II. **Servicios Vertúa S.A.** en su carácter de único Tenedor y actual Beneficiario de los CPA (tal como dichos términos se definen en el Contrato de Fideicomiso) (en adelante indistintamente “SVSA” o los “Tenedores de CPA y VRDA”), con domicilio en Alicia Moreau de Justo 1930, 1º piso, de la Ciudad de Buenos Aires, representado por Raúl Vertúa, en su carácter de Presidente, que firma al pie del presente;
- III. **Grupo 7 S.R.L.**, en su carácter Desarrollador y de único Tenedor y actual Beneficiario de los CPB (tal como dichos términos se definen en el Contrato de Fideicomiso) (en adelante el “Desarrollador” o los “Tenedores de CPB”), con domicilio en Alicia Moreau de Justo 1930 Piso 1 Of 107 de la Ciudad de Buenos Aires, representado por Monica Gladys Prati, en su carácter de Socio Gerente, que firma al pie del presente; y
- IV. **Raúl Vertúa**, por sí, en su carácter de único Tenedor y actual Beneficiario de los VRDB (tal como dichos términos se definen en el Contrato de Fideicomiso), con domicilio en Olga Cosentini 1140 Piso 9 Depto J, Ciudad de Buenos Aires, (en adelante, indistintamente “RV” o los “Tenedores de VRDB”).
- V. **Mónica Gladys Prati**, por sí, en su carácter de único Tenedor y actual Beneficiario de los VRDA (tal como dichos términos se definen en el Contrato de Fideicomiso), con domicilio en Ruggeri 2935, piso 32 departamento 4, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, (en adelante, indistintamente “MGP” o los “Tenedores de VRDA”).

Las personas mencionadas, serán denominadas conjuntamente como las “Partes”.

#### CONSIDERANDO:

- (a) Que con fecha 24 de noviembre de 2004 se constituyó el Fideicomiso Financiero Links Country de Mar (en adelante, el “Contrato de Fideicomiso”).
- (b) Que con fecha 31 de enero de 2008 el Contrato de Fideicomiso se modificó en los términos que resultan de la “ADDENDA AL CONTRATO DE FIDEICOMISO FINANCIERO ‘LINKS COUNTRY DE MAR’” (en adelante, la “Addenda”).



- (c) Que por diversos motivos se postergaron los cronogramas de ejecución de los trabajos y aprobaciones municipales y provinciales, afectando el plan comercial y, consecuentemente, el flujo de fondos del Proyecto.
- (d) Que, sin perjuicio de lo anterior, el Desarrollador mantuvo su asistencia financiera al Proyecto excediendo largamente el Compromiso de Financiamiento establecido en el Contrato de Fideicomiso y la Addenda.
- (e) Que el 20 de Abril de 2012 se adecuaron ciertas condiciones del Contrato de Fideicomiso y la Addenda, sujeto a la aprobación en Asamblea de Tenedores convocada para el 26 de junio de 2012 (en adelante, la “Segunda Addenda”);
- (f) Que el 26 de junio de 2012 la Asamblea de Tenedores aprobó por unanimidad la Segunda Addenda;
- (g) Que el 29 de septiembre de 2014 el Fiduciario, el Desarrollador y los Tenedores de los VRDA y VRDB suscribieron un Acuerdo de Reprogramación de pagos y espera “Fideicomiso Financiero Links Country de Mar” que alcanzó a los VRDA y VRDB (en adelante, “Acuerdo de Reprogramación”);
- (h) Que se encuentran vencidos e impagos los Servicios de los VRDA y los CPA;
- (i) Que sin perjuicio de lo anterior, se han realizado ciertos pagos, generalmente en especie, a los Tenedores de los VRDB, por servicios vencidos o a vencer;
- (j) Que si bien tales pagos no tuvieron objeción alguna de los Tenedores de los VRDA y los CPA que conocían dichas circunstancias, es necesario y conveniente formalizar las dispensas contractualmente necesarias y adecuar los vencimientos de los Títulos Valores en cuestión;
- (k) Que, sin embargo, debe aclararse que la prioridad de cobro de los CPA y los VRDA proceden exclusivamente respecto a la distribución de los Ingresos Netos por Ventas, según se estableciera en el ARTICULO TERCERO, 3.1.1. (a) del Contrato de Fideicomiso;
- (l) Que, por otra parte, el compromiso del Desarrollador de abstenerse de ejercer su derecho al cobro en especie en su condición de adquirente de los VRDB hasta que se completaran las Obras de Infraestructura y cancelado íntegramente los VRDA, establecido en el ARTICULO DECIMO QUINTO 2. del Contrato de Fideicomiso, no aplica estrictamente al no ser el Desarrollador titular de los VRDB;
- (m) Que, sin embargo, es conveniente realizar las modificaciones y dispensas que otorguen la mayor certeza y transparencia necesarias a los derechos de los Títulos Valores;
- (n) Que a tales efectos, las Partes se proponen modificar por el presente ciertas disposiciones del Contrato de Fideicomiso con el objeto de adecuarlo a las circunstancias actuales.

POR LO TANTO, las Partes ACUERDAN celebrar la presente ADDENDA (en lo sucesivo la “TERCERA ADDENDA”) al Contrato de Fideicomiso Financiero

modificado por la Addenda y la Segunda Addenda (en lo sucesivo, el “Contrato” o el “Fideicomiso” o el “Fideicomiso Financiero”), conforme lo establecido en los siguientes artículos y condiciones:

## **ARTÍCULO PRIMERO**

### **Alcance. Interpretación**

En todo aquello en que la presente TERCERA ADDENDA no modifique directa ni indirectamente el Contrato de Fideicomiso, la Addenda y la Segunda Addenda, éstos subsistirán en las condiciones y con los alcances que tenían antes del día de hoy.

Todos los términos en mayúscula no definidos en la presente TERCERA ADDENDA tendrán el significado que se les asigna en el Contrato de Fideicomiso, salvo que por el contexto corresponda otorgarles un sentido diferente.

## **ARTÍCULO SEGUNDO**

### **Dispensas**

Los Tenedores de los CPA y VRDA consienten y otorgan total dispensa al Fiduciario y a los demás Tenedores de Títulos Valores del Fideicomiso renunciando a los derechos y acciones que de los que pudieran ser titulares respecto a los pagos y cobros realizados en posible o actual infracción a las prioridades establecidas en el Contrato de Fideicomiso a favor de los CPA y VRDA.

Sin perjuicio de lo cual, se deja aclarado que tales pagos no se realizaron en efectivo con el producido Ingresos Netos por Ventas, respecto a los que tienen prioridad los CPA y los VRDA sobre los VRDB, de conformidad a lo establecido en el ARTICULO TERCERO, 3.1.1. (a) del Contrato de Fideicomiso, sino en especie, mediante la entrega de CPC emitidos por el Fideicomiso.

Asimismo, las Partes dejan aclarado que el Desarrollador no incumplió su compromiso de no ejercer su derecho al cobro en especie por obligaciones vencidas de los VRDB de los que fuera titular, en tanto no se hubieran concluido las Obras de Infraestructura y se hubieran cancelado íntegramente los VRDA, como se establece en el ARTICULO DECIMO QUINTO 2. del Contrato de Fideicomiso, ya que no es Tenedor de VRDB, que pertenecen en su totalidad a los Tenedores de VRDB.

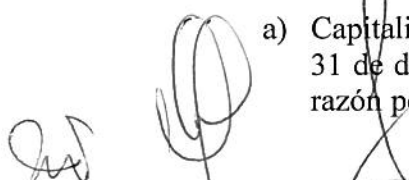
## **ARTÍCULO TERCERO**

### **Modificaciones a ciertos Títulos Valores**

Las Partes acuerdan modificar los términos y condiciones de los siguientes Títulos Valores, que mantendrán los demás términos y condiciones que no sean modificados por la presente TERCERA ADDENDA:

#### **LOS VRDA:**

- a) Capitalizar todos los intereses moratorios y resarcitorios vencidos e impagos al 31 de diciembre de 2017 y adicionarlos al saldo pendiente de pago a esa fecha, razón por la cual el nuevo valor nominal de los VRDA a partir del 1 de enero de



2018 es de u\$d 2.756.125,76 (Dólares dos millones setecientos cincuenta y seis mil ciento veinticinco con 67/100);

- b) El nuevo capital pendiente de pago así calculado será pagadero en un solo pago que vencerá a los 10 (Diez) años contados a partir del 1 de enero de 2018, es decir, el 2 de enero de 2028 (por ser el primero de ese mes día inhábil);
- c) Los intereses se devengarán desde el 1 de enero de 2018 y se pagarán semestralmente el 30 de Junio y el 31 de Diciembre de cada año. El primer período de intereses concluirá el 30 de Junio de 2018;
- d) La tasa de interés que se aplicará será la LIBOR (London Inter-Bank Offered Rate) semestral, correspondiente al día de inicio del período de cálculo, más dos (2) puntos porcentuales anuales, considerando un año de 365 días;
- e) Se deja constancia que a los fines de la capitalización prevista en el apartado a) los intereses se han calculados de conformidad con la metodología prevista en el apartado d) precedente desde la fecha de suscripción de los VRDA;
- f) Los Tenedores de VRDA renuncian al derecho a impedir que el Desarrollador pueda optar por realizar cobros en especie en caso de ser titular de VRDB establecido en el ARTICULO DECIMO QUINTO 2. del Contrato de Fideicomiso;
- g) Los Tenedores de VRDA podrán ejercer el derecho a cobrar sus servicios de capital e intereses en especie, dando aviso al Fiduciario con 30 días de antelación a la fecha de los respectivos vencimientos, pudiendo recibir CPC a las valuaciones que haya hecho el Fideicomiso conforme a las listas de precios vigentes a ese momento con un descuento del 30% sobre el mencionado precio. Si los Tenedores de VRDA ejercieren dicha opción tendrán prioridad de elección de los CPC que pudieran recibir en pago, pero si no ejercieren dicha opción, no podrán hacer valer ninguna prioridad de cobro respecto los demás Tenedores de Títulos Valores que la hubieren hecho;

#### **LOS VRDB:**

- a) El capital de los VRDB será pagadero en un solo pago que vencerá a los 10 (Diez) años contados a partir del 1 de enero de 2018, es decir, el 2 de enero de 2028 (por ser el primero de ese mes día inhábil).
- b) Los intereses se devengarán desde el 1 de enero de 2018 y se pagarán semestralmente el 30 de junio y el 31 de diciembre de cada año.
- c) La tasa de interés que se aplicará será de CER correspondiente al período vencido, más dos (2) puntos porcentuales anuales, considerando un año de 365 días;
- d) Los Tenedores de VRDB podrán ejercer el derecho a cobrar sus servicios de capital e intereses en especie, dando aviso al Fiduciario con 30 días de antelación a la fecha de los respectivos vencimientos, pudiendo recibir CPC a las valuaciones que haya hecho el Fideicomiso conforme a las listas de precios vigentes a ese momento con un descuento del 30% sobre el mencionado precio.

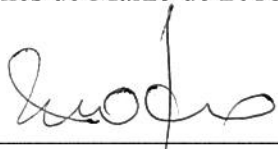
Si los Tenedores de VRDA ejercieren dicha opción deberán respetar la prioridad de elección de los CPC que pudieran recibir en pago.

## ARTICULO CUARTO

### Convocatoria a Asamblea General y Asambleas de Tenedores

El Fiduciario deberá convocar a una Asamblea General y a Asambleas de Tenedores. Las Partes harán las gestiones necesarias entre sí para que dichas asambleas sean celebradas en forma unánime.

De conformidad se firman cuatro ejemplares del mismo tenor y a un sólo efecto, uno para cada parte, en la Ciudad de Buenos Aires, Republica Argentina, a los 6 días del mes de Marzo de 2018.



---

Mónica Gladys Prati



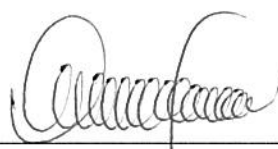
---

Grupo 7 S.R.L.



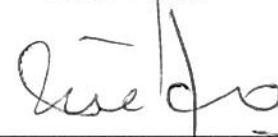
---

CFA Compañía Fiduciaria  
Americana SA



---

Raúl Vertúa

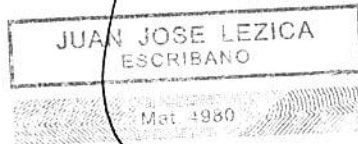


---

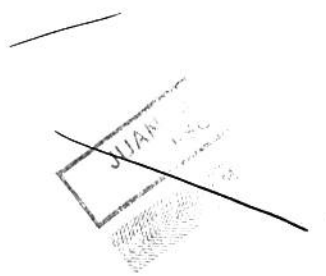
Servicios Vertúa S.A.

Firma/s certificada/s en Acta de  
constitución de fideicomiso (Ley 484) T 1485/85. -

Buenos Aires, 6 de marzo de 2018



JUAN JOSE LEZICA  
ESCRIBANO  
Mat. 4980



THE UNIVERSITY OF CHICAGO  
LIBRARY  
540 EAST 57TH STREET  
CHICAGO, ILLINOIS 60637



F 014555955



1 Buenos Aires, 6 de marzo de 2018 . En mi carácter de escribano  
2 Titular del Registro 515 de Capital Federal.-  
3 CERTIFICO: Que la/s ----- firmas ----- que obra/n en el  
4 documento que adjunto a esta foja, cuyo requerimiento de certificación se  
5 formaliza simultáneamente por ACTA número - 85 - del LIBRO  
6 número - 39 - , es/son puesta/s en mi presencia por la/s persona/s  
7 cuyo/s nombre/s, documento/s de identidad y justificación de identidad se indican:  
8 Don Juan José ROMANO, titular del Documento Nacional 'de  
9 Identidad número M 5.081.544; doña Mónica Gladys PRATI, D.N.I. N°  
10 13.176.694; y don Raúl Victor VERTUA, titular del Documento  
11 Nacional de Identidad número 12.697.559; todos son personas de mi  
12 conocimiento, quienes declaran actuar: el primero en nombre y  
13 representación de "CFA COMPAÑÍA FIDUCIARIA AMERICANA S.A.",  
14 CUIT 30-68900126-9, en su carácter de APODERADO de la misma,  
15 justificando su personería con el Poder General de Administración de  
16 fecha 24 de abril de 2017, otorgado ante el Escribano de esta ciudad,  
17 don Ernesto M.V.Marino, al folio 390 del Registro 628 a su cargo; y  
18 los dos últimos además de hacerlo en carácter personal, concurren,  
19 la señora Prati en nombre y representación de "SERVICIOS VERTUA  
20 S.A.", CUIT 30-70704024-2, en su carácter de VICEPRESIDENTE de  
21 la misma, justificando el Directorio inscripto en la Inspección General  
22 de Justicia el 27 de septiembre de 2017, bajo el número 19766 del  
23 Libro 86 de Sociedades por Acciones; y el señor Vertua en nombre y  
24 representación de "GRUPO 7 S.R.L.", CUIT 30-70907570-1, en su  
25 carácter de GERENTE de la misma, justificando su personería con el



F 014555955

Acta de Reunión de Socios de fecha 5 de enero de 2007, donde se lo  
designa como tal, inscripta en la Inspección General de Justicia el 26  
de marzo de 2007, bajo el número 2649 del Libro 126 Tomo de  
Sociedades de Responsabilidad Limitada; toda la documentación he  
tenido a la vista para este acto, doy fe.-

JUAN JOSE LEZICA  
ESCRIBANO

Mat: 49860

26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50