

Fiduc. Cont: 21/7/05



# CONTRATO DE FIDEICOMISO FINANCIERO "LINKS COUNTRY DE MAR"

## PARTES INTERVINIENTES

I. NACIÓN FIDEICOMISOS S.A., inscrita en el Registro de Fiduciarios Financieros bajo el número 38 e inscripto en el Registro de Fiduciarios Ordinarios Públicos bajo el número 7 (en adelante el "Fiduciario"), con domicilio en Florida 101, 4° Piso, de la Ciudad de Buenos Aires, representado por Néstor Alberto Ulloa, en su carácter de Gerente Comercial, que firma al pie del presente, de acuerdo a la Resolución de Directorio N° 44 del 26 de julio de 2004, por una parte y,

II. Inmobiliaria EL JALÓN S.A. (en adelante el "Fiduciante"), con domicilio en Bartolomé Mitre 1943, 1° Piso "B", de la Ciudad de Buenos Aires, representado por la Sra. Graciela Alejandra Robles, en su carácter de Presidente, que firma al pie del presente, de acuerdo a la Resolución de Directorio del 7 de julio de 2004, por la otra parte

El Fiduciario y el Fiduciante, serán denominados conjuntamente las "Partes".

III. Wisdom Desarrolladores S.R.L. (en adelante el "Desarrollador"), con domicilio en Cerrito 1070, 3er Piso, Oficina 71, de la Ciudad de Buenos Aires, representado por Carlos José Geyer y Jorge Luis Álvarez, en su carácter de Socios Gerentes y autorizados por Acta N° 1, que firman al pie del presente, para actuar como se expresa en el ARTÍCULO PRIMERO, Punto 1.4.6 inciso d).

## CONSIDERANDOS

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

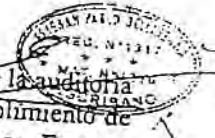
#### 1.1. DEFINICIONES. INTERPRETACIÓN

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

1. Agente de Cobro: el Fiduciario
2. Agente de Registro y Pago: la Caja de Valores S.A. para los VRDB, para el resto de los Títulos Valores emitidos, será el Fiduciario.

NACION FIDEICOMISOS S.A.

FOLIO N° 0000 01



3. Asamblea de Tenedores: la prevista en el artículo 11.3 del Contrato.
4. Auditor de Obra: COMS S.A., que contratará con el Fiduciario la realización de la auditoría de la Obra, y el cual podrá ser reemplazado por el Fiduciario en caso de incumplimiento de sus obligaciones a juicio del Fiduciario, con opinión favorable del Desarrollador. En caso de discrepancia, el Fiduciario y el Desarrollador someterán tales diferencias al arbitraje de la Bolsa de Comercio, previsto en el presente.
5. Beneficiarios: son los Tenedores de los Valores Representativos de Deuda A y B y los de Certificados de Participación Clase "A", "B" y "C"
6. BCBA: la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.
7. Bienes Fideicomitidos: 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 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, e) los derechos que surjan del Contrato 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.
8. Calificadora de Riesgo: Evaluadora Latinoamericana SA. El Fideicomiso contará con una única calificación de riesgo.
9. Certificado de Participación (CP): los CP que se emitan de acuerdo con lo previsto en este Contrato.
10. 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
11. Colocador: Debursa SA, que podrá designar subcolocadores.
12. Contrato: el presente contrato que establece las condiciones generales para la constitución del Fideicomiso Financiero.
13. Contrato de Obra: el que celebre el Fiduciario, con opinión favorable del Desarrollador y el Contratista para la realización de la Obra.
14. Contratista: OBRELMEC S.A., que contratará con el Fiduciario, con opinión favorable del Desarrollador, la realización de la Obra de conformidad con el Contrato de Obra.
15. Contratos Anexos: los contratos que se mencionen en este Contrato. El Fiduciario no podrá suscribir ningún acuerdo que modifique y/o altere de alguna medida los gastos del

NACION FIDEICOMISOS S.A.  
FOLIO Nº 1000 02

Fideicomiso Financiero que no cuenta con la autorización formal y por escrito por parte del Desarrollador.



- 16. CNV: la Comisión Nacional de Valores de la República Argentina.
- 17. Cláusula USS: 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 bonos externos de la República Argentina, que negociados en la plaza de Nueva York, permitan adquirir la cantidad de dólares estadounidenses adeudada.
- 18. Cuenta de Gastos del Emprendimiento: las cuentas en donde titulares de CP depositarán las sumas correspondientes a los gastos de mantenimiento del Emprendimiento.
- 19. Cuenta de Gastos: las cuentas así denominadas cuya integración y destino se defina en este Contrato.
- 20. Cuenta de Liquidez: las cuentas así denominadas cuya integración y destino se defina en este Contrato.
- 21. Cuenta / s Fiduciaria / s de Cobranza: la cuenta así denominada cuya integración y destino se defina en este Contrato.
- 22. Custodio: el Fiduciario, quien será el encargado de la guarda de la documentación correspondiente a los Bienes Fideicomitados.
- 23. Desarrollador: Wisdom Desarrolladores SRL, designada por el Fiduciante, para que lleve a cabo el control de la obra y el emprendimiento.
- 24. Dólar o u\$s: dólar estadounidense
- 25. Emprendimiento: el objeto del presente Fideicomiso, que importa la construcción de la Obra de acuerdo con las características del Proyecto, y su comercialización conforme el Plan de Comercialización.
- 26. Fecha de Colocación: la que se determine en este Contrato.
- 27. Fecha de Constitución: la fecha en que se perfeccione el presente Fideicomiso.
- 28. Fideicomisario: los Tenedores de los Certificados de Participación clase B o el Fiduciante, si el Desarrollador hubiese sido removido por alguna de las causas establecidas en 6.3 del presente Contrato.
- 29. Fideicomiso Financiero: el Fideicomiso que se constituya de acuerdo con este Contrato.
- 30. Fiduciante: Inmobiliaria El Jalón SA, Titular de dominio del Inmueble a transferir al Fideicomiso para el cumplimiento de los objetivos definidos en el Contrato.

CP 123456789

)

NACION FIDEICOMISOS S.A.

FOLIO 1000 03



31. Fiduciario Predecesor: el Fiduciario reemplazado luego de su renuncia o remoción de acuerdo con este Contrato.
32. Fiduciario Reemplazante: el Fiduciario designado por el juez en reemplazo del Fiduciario Predecesor.
33. Fiduciario Sucesor: el que se describe en el artículo 7.3 del presente Contrato.
34. Gastos Operativos: son los que figuran en el Plan de Inversión del Anexo 2, 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 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 y comisiones originados en el cumplimiento del Plan de Comercialización; (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 demás gastos no presupuestados por el Desarrollador de la estructura de gastos generales de administración, 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 Fideicomitados y excluyendo los gastos financieros, las amortizaciones, el Impuesto a las Ganancias. La limitación en los votos de los CPB establecidos en la presente cláusula, 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 la cláusula segunda 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.
35. Gastos de mantenimiento. Estarán a cargo del Fideicomiso los gastos que demande el mantenimiento de las obras del Emprendimiento, tales como gastos del personal, vigilancia, mantenimiento de parques, etc.
36. Gastos de Comercialización por Lote: es el valor por metro cuadrado que se refleja en el Plan de Inversión del Anexo 2 del presente, y que incluye entre otros, los gastos generados en la comercialización, tales como publicidad, gastos generales de promoción y ventas,

NACION FIDEICOMISOS S.A.

FOLIO N° 1000 05

comisiones, eventos, operación de show rooms, honorarios del personal directamente afectado a estas actividades, etc.



- 37. Ingreso Neto por Ventas: la diferencia entre i) el flujo de fondos que surge de ~~ingresos por venta que obtenga el Fideicomiso Financiero (incluyendo las primas percibidas por el Fiduciario por los boletos de compra de los lotes otorgadas por el Fiduciario)~~, 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 débito fiscal del Impuesto al Valor Agregado~~ y ii) 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 según práctica de mercado.
- 38. Hipoteca: es el derecho real que pesa sobre el Inmueble.
- 39. Ingresos Operativos: el flujo de fondos que surge de todos los ingresos brutos que no sean rendimientos financieros, ni ingresos por venta total o parcial del inmueble, excluido el eventual débito fiscal del Impuesto al Valor Agregado, adicionando los créditos fiscales computables obtenidos por el Fideicomiso Financiero, pero limitado hasta la concurrencia del eventual débito fiscal del Impuesto al Valor Agregado de dichos ingresos.
- 40. 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, inhibiciones 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.
- 41. Inversores: los suscriptores de los VRDB
- 42. Margen Bruto Operativo: la diferencia entre: i) Ingresos Operativos; y ii) los Gastos Operativos.
- 43. Obra: la construcción de un desarrollo inmobiliario, tal como se define en el Anexo 2 del presente Contrato.
- 44. Opinión del Asesor Legal: una opinión, por escrito, de un abogado o estudio jurídico de reconocido prestigio en la Republica Argentina en la materia de que se trate.
- 45. Patrimonio Fideicomitado: el conjunto de los Bienes Fideicomitados y de los derechos adquiridos y obligaciones asumidas por el Fiduciario en cumplimiento del Contrato.
- 46. Periodo de cobranza: cada período que finalice en el último día de un mes calendario a partir de la fecha de constitución, y a los periodos sucesivos de treinta días, en los que el Fiduciario o los Agentes deban realizar pagos o cobranzas correspondientes al Fideicomiso.
- 47. Pesos o \$: pesos de curso legal en la República Argentina
- 48. Plan de Comercialización: el sistema propuesto para la comercialización del Emprendimiento consistente en la venta ( individual y / o en bloque) de lotes, a cargo del Desarrollador, tal como se define en el Anexo 2 del Prospecto. Queda entendido que el Plan de Comercialización no garantiza la obtención de los resultados de ventas proyectados.

NACION FIDEICOMISOS S.A.

FOLIO N° 000 00



49. Plan de Obra: el plan que se adjunta en el Anexo 2 del presente Contrato, desarrollo del Proyecto y la Obra, cuyo plazo se computará a partir de la orden de proceder que imparta el Fiduciario, una vez perfeccionado el Fideicomiso Financiero conforme establecido en el presente Contrato y una vez obtenidas todas las autorizaciones correspondientes.
50. Plan de Inversión: El que se adjunta en el Anexo 2 del presente.
51. 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
52. Precio Neto de Venta: es el precio de venta neto del Impuesto al Valor Agregado e Ingresos Brutos.
53. Proyecto: es el indicado en el Anexo 2
54. Prospecto: el prospecto adecuado a las Normas de la Comisión Nacional de Valores, que se emitirá como consecuencia de la colocación de los VRDB mediante oferta pública.
55. Servicios: los pagos de amortizaciones, intereses, rescates o pre cancelaciones que se realicen a los Inversores, de acuerdo con lo establecido por este Contrato.
56. 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.
57. Tenedores: los Tenedores de VRD y de los Certificados de Participación
58. Tenedores Mayoritarios: los Tenedores que representen la mayoría absoluta del capital de los VRD B y Certificados de Participación presentes en una Asamblea de Tenedores.
59. 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
60. Valores Representativos de Deuda A ("VRDA"): los títulos representativos de deuda que se emitan en Dólares de acuerdo con lo establecido por este Contrato
61. 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"**

NACION FIDEICOMISOS S.A.

FOLIO 0000 07



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 una lado la ejecución de obras de infraestructura y los demás servicios tendientes a la urbanización proyectada, con la subdivisión del Inmueble en aproximadamente 4.000 lotes de terreno destinados a la edificación de viviendas familiares con más la infraestructura social y deportiva prevista en el Proyecto.

El Fideicomiso podrá realizar otras actividades relacionadas directas o indirectamente con su objeto, según el Fiduciario y el Desarrollador 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 de Comercialización establece la estrategia del Fideicomiso. De ninguna manera podrá 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 ARTÍCULO 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.

**1.4. PATRIMONIO FIDEICOMITIDO. INTEGRACIÓN.**

1.4.1. El Patrimonio Fideicomitado estará integrado por los Bienes Fideicomitados según se encuentran descriptos en 1.1. inciso 7. 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. Los fondos líquidos pertenecientes al Fideicomiso podrán estar colocados solamente en pesos o en moneda extranjera en alguna de las siguientes alternativas: a) en depósitos a plazo fijo; b) caja de ahorro; c) cuenta corriente, y/o d) caja de seguridad en el Banco de la Nación Argentina 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. Las entidades donde se realizarán los depósitos deberán cumplir los requisitos de calificación que rigen para el sistema de las AFJP.

NACION FIDEICOMISOS S.A.  
FOLIO Nº 1000 08

Las entidades bancarias en que se efectuaren depósitos deberán satisfacer los requisitos, de acuerdo con lo establecido por la Ley N° 24.241, las pertinentes normas legales y reglamentarias aplicables.



1.4.3. 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 1.4.4. 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 la cláusula 1.4.4 a) 1ra. y b) tome posesión del Inmueble.



1.4.4. 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.

1.4.5. 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 si 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 1.4.3. 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.

1.4.6. Declaraciones y Garantías del Fiduciante: El Fiduciante declara y garantiza al Fiduciario en beneficio de los Beneficiarios (declaraciones y garantías que se entenderán como repetidas 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:

NACION FIDEICOMISOS S.A.





- (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) En el momento de producirse la transferencia del dominio fiduciario del Inmueble, que 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.

## 1.5. 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.

## ARTÍCULO SEGUNDO

### Monto del Fideicomiso

### Condiciones de emisión de los Títulos Valores

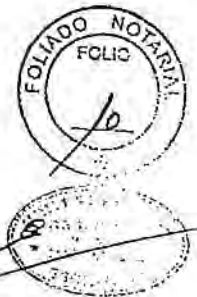
## 2.1 MONTO DEL FIDEICOMISO

VRDA por Valor Nominal de US\$ 5.000.000

NACION FIDEICOMISOS S.A.

9

2007 1000 10



VRDB por Valor Nominal de \$ 22.500.000  
con vencimiento a partir del .....

- 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 contarán 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.

Dentro del monto máximo del presente se emitirán 500 VRDA por un VN u\$s 10.000 cada uno; 2.250 VRDB por VN \$ 10.000 cada uno, y tres clases de Certificados de Participación por un VN de \$1 cada uno 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 12º (décimo segundo) mes de la iniciación de obras - para atender el cash flow del Proyecto, por

2006-08-10



razones no imputables al control del Desarrollador y del Fiduciario, se establece que el pago correspondiente al año dos (2) del Proyecto 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 estadounidenses un millón), durante el cuarto año del proyecto, pagaderos 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, suscriptos 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 la cláusula 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 5º 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 existieran fondos suficientes para hacer efectivos dichos pagos por parte del Fideicomiso, los VRDB no serán considerados en default, sino que se extenderá el plazo como máximo por dos años y se instrumentará una hipoteca a favor de los Tenedores de los VRD B en las condiciones que deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores, la que deberá contar con el voto afirmativo del 80% de los Tenedores de VRDB presentes en dicha Asamblea.

Los Tenedores de VRD B podrán transferir los VRD B 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, los VRDB podrán ser 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.

**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 12,50 % de las ventas, netas de gastos e impuestos inherentes a la operación de venta, incluyendo pero no limitado al

NACION FIDEICOMISOS S.A.



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 emitan a la constitución del presente Contrato de un Peso (\$1) valor nominal por certificado y de un (1) voto por certificado. Los Certificados de Participación clase B recibirán, después que se hayan cancelado los VRDB, y de los pagos correspondientes a los CP A, el producido final del Emprendimiento, neto de gastos, comisiones e impuestos que correspondan aplicar al momento de su pago

#### Los CP Clase C

Son los 68.000 Certificados que se emitan a la constitución del presente Contrato de un peso (\$1) valor nominal por certificado y de un (1) voto por certificado. Los Certificados de Participación Clase C serán suscriptos por los compradores de lotes a razón de 17 CPC por cada lote de 1.000 metros cuadrados y se integrarán, en las mismas condiciones que se pacten al momento de la venta. Otorgan los derechos necesarios para perfeccionar la escritura de dominio del lote una vez integrados totalmente, con más los derechos de uso de las áreas comunes y otros que correspondan. Los CP C 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

Los ingresos al Fideicomiso se imputarán siguiendo el siguiente orden de prelación: 1) a impuestos del Fideicomiso; 2) al pago de los VRDA; 3) a los Gastos de Comercialización por Lote; 4) a los Gastos del Fideicomiso; 5) al pago de los Servicios (capital más intereses) correspondiente a los VRDB; 6) al pago de los gastos asociados con el desarrollo de infraestructura, áreas deportivas, gastos generales, de administración y servicios profesionales; y 7) el remanente que exceda de US\$300.000 a partir del cuarto año, (cifra que deberá mantenerse en carácter de fondo de reserva) al pago del capital de los VRDB. Una vez amortizado la totalidad del pago del capital de los VRDB, el remanente se distribuirá entre los Tenedores de los Certificados de la Clase A y B.

El Fiduciario retendrá del precio de colocación y de los demás ingresos generados por el Fideicomiso, las sumas necesarias para pagar los impuestos y gastos del Fideicomiso depositándolas en una cuenta de gastos que abrirá a tales fines conforme a lo establecido en el presente Contrato. En cualquier momento en que la Cuenta de Gastos se reduzca hasta representar un importe menor al equivalente al presupuesto de Gastos de los próximos treinta días, contados a partir de la vigencia del Fideicomiso del subsiguiente corte, según sea el caso, se

NACION FIDEICOMISOS S.A.

13

FOLIO N° 1000 11



debitará de los fondos percibidos del Patrimonio Fideicomitado y asignados a pagar los Servicios, el monto necesario para restablecer la Cuenta de Gastos en dicho límite. Asimismo el Fiduciario con la previa indicación del Desarrollador deberá cobrar y transferir los fondos correspondientes a los gastos de expensas del Emprendimiento.

**3.2. DESIGNACIÓN DEL FIDEICOMISARIO**

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

**ARTICULO CUARTO  
Remuneración del Fiduciario**

Queda establecido que la remuneración que corresponderá al Fiduciario Financiero será de: (i) ciento veinte mil Pesos (\$120.000) pagaderos al inicio, correspondiente a la estructuración; (ii) 1% (uno por ciento) anual sobre el monto del fideicomiso, pagado mensualmente y que se deducirá de la Cuenta de Gastos, correspondiente a la actuación de Fiduciario.

**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:

- 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 del Fideicomiso, de la mejor manera posible a su alcance.
- d) Abstenerse de constituir gravámenes sobre los bienes integrantes del Patrimonio Fideicomitado, a excepción de aquéllos gravámenes a otorgarse como consecuencia del incumplimiento en el pago de los Servicios.
- 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, 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
- i) Ejercer todos los derechos del Contrato de Administración, ante el incumplimiento del Desarrollador, de conformidad con lo establecido en dicho Contrato.
- j) Ejercer todos los derechos del Contrato de Obra ante el incumplimiento del Contratista de acuerdo con lo estipulado en dicho contrato, que deberá prever expresamente la renuncia al derecho de retención por parte del Contratista.
- k) Ejercer todos los derechos del Contrato de Auditoría de Obra y Contable, ente el incumplimiento del Auditor, de conformidad con lo establecido en dicho Contrato.
- l) Sujeto a lo establecido en el último párrafo de este punto, 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").
- m) 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.
- n) Orden de Prelación para el Pago de los Gastos del Fideicomiso Financiero. Salvo que se disponga de otra forma en el Contrato, el Fiduciario deberá destinar los importes necesarios para atender en las fechas que corresponda y de acuerdo con el orden de prelación que se establezca en el Contrato al pago en representación del Fideicomiso Financiero de: (i) 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 y demás asesores legales, contables y de otro tipo contratados por el Fiduciario, en representación del 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 y comisiones originados en el cumplimiento del Plan de

NACION FIDEICOMISOS S.A.



Comercialización; (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 demás gastos ocasionados por la administración, operación y mantenimiento de los Bienes Fideicomitidos de que se trate conforme al presente.

- o) El Fiduciario deberá pagar los Certificados de Obra que emita el Contratista, con la opinión favorable previa del Auditor de Obra y 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 asegure 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 descuenta de la primera factura subsiguiente al laudo.
- p) 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.
- q) 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.
- r) Los pagos a los proveedores o Contratistas se realizarán por el Fiduciario, con la opinión favorable previa del Auditor de Obra y del Desarrollador.
- s) 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.
- t) Informes a Autoridades Gubernamentales. El Fiduciario presentará respecto de este Fideicomiso Financiero, de corresponder de acuerdo con las características de los Bienes Fideicomitidos, 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 Fideicomitidos de que se trate requerida por una autoridad gubernamental dentro del plazo que corresponda.
- u) El Fiduciario deberá suscribir los boletos de compraventa y otorgar las escrituras traslativas de dominio a favor de los potenciales compradores de lotes.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the name 'Pratee' and other illegible marks.

Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page.



- v) Para el caso que el Fiduciario deba abonar las obligaciones del Fideicomiso en dólares estadounidenses, deberá seguir el procedimiento estatuido en Punto 1.1.18



### 5.3. Facultades del Fiduciario.

Sujeto a las disposiciones de la ley de Fideicomiso, de las Normas de la CNV, 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 VDR.

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 la cláusula 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 la cláusula segunda 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

NACIONAL



sumas aquí indicadas o se haya producido una variación en la tenencia accionaria del Fiduciante, las aprobaciones se registrarán por las mayorías establecidas para las Asambleas de Tenedores previstas en el presente.

#### 5.4. Inversión de Fondos Líquidos

Los fondos líquidos podrán ser colocados únicamente en la forma descrita en 1.4.2. Si se trata de divisas disponibles para el Fiduciario en el extranjero, deberán ser invertidas en el extranjero en bancos de primera línea internacional y en dólares estadounidenses

Las entidades financieras en que se efectúen depósitos, deberán satisfacer los requisitos de la Ley 24441 y demás normas legales y reglamentarias que resultaren aplicables en la materia. 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 de los fondos líquidos en los términos del presente.

#### 5.5. Responsabilidad del Fiduciario.

El Fiduciario sólo será responsable frente a los Tenedores en caso de dolo o culpa del Fiduciario. En consecuencia, los Tenedores renuncian a accionar contra el Fiduciario o los Agentes designados por este en cada Fideicomiso Financiero, salvo en el caso de dolo o culpa del Fiduciario o de sus agentes.

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 Financiero, 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 (de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración), ni por las acciones (de dar, de hacer y/o de no hacer) del Desarrollador, respecto del Emprendimiento y/o del Fideicomiso Financiero 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 al Fiduciario indemne 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 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

RECIBIDO



con el Contrato; o (ii) cualquier reclamo, acción o procedimiento judicial o administrativo relacionado con el Emprendimiento y/o la Obra y/o el contrato de construcción: y/o los Anexos, el Inmueble, incluyendo todos los costos, honorarios y gastos profesionales incurridos con relación a los mencionados reclamos, acciones o procedimientos judiciales o extrajudiciales. El Fiduciario podrá retener y compensar el importe de sus créditos de los Bienes Fideicomitidos. 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. 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 Emprendimiento
- h. Proponer a la Empresas Contratistas que ejecutarán las obras, con la respectiva capacidad técnica y financiera
- i. Gestionar la obtención de aprobaciones, habilitaciones, permisos y/u otros del Emprendimiento, Municipales y Provinciales, para lo cual el Fiduciario otorgará un Poder Especial al efecto
- j. Asegurar la contratación y vigencia de las pólizas de seguros del Fideicomiso y del Emprendimiento, 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 Emprendimiento



- l. Asistir al Fiduciario en las gestiones ante entes públicos y empresas prestadoras de servicios públicos, a fin de obtener las factibilidades necesarias, para lo cual el Fiduciario otorgará al Desarrollador un Poder Especial a tal efecto
- 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 la Obra e informar al Fiduciario mensualmente
- p. Asistir y colaborar con el o los Contratistas de la Obra 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 en general
- t. Modificar las Obras a realizar, de acuerdo a la evolución del mercado.
- u. Oportunamente, ceder al Fideicomiso, de acuerdo a lo determinado en el Artículo Segundo y en artículo 6.2 "in fine", 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.

Todas las cuentas indicadas en la presente cláusula deben ser llevadas por separado.

## 6.2. Remuneración del Desarrollador

De conformidad con lo indicado en el Contrato de Administración que se adjunta como anexo 2, del presente y como contraprestación de las obligaciones y funciones asumidas por el Desarrollador en dicho 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 supuestos 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 1.4.4. 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 hiciera 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 la cláusula 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 hará 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 US\$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, neto de los que hubiere entregado en cumplimiento de lo dispuesto en 6.2. En tal caso deberá darle un preaviso de tres (3) meses. El Desarrollador no tendrá derecho a indemnización alguna por ningún concepto

#### 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 mediante notificación cursada por aviso publicado en

NACION FIDUCIARIOS S.A.

22

FOLIO N° 0000 23



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 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 designará el Fiduciario sucesor. Dicha designación deberá efectuarse dentro de los noventa (90) 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 noventa (90) 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 fideicomitido 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 Fideicomitido 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.

**7.4 Fusión o transformación del Fiduciario.**

NACION FIDUCIARIOS S.A.  
FOLIO N° 0000 21



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 Nº 24.441 y en base a las normativas de contabilidad y contralor a las cuales ajusta su accionar el Fiduciario en tanto tal. Una vez obtenida la autorización para la oferta pública y cotización de los VRDB, el Fiduciario deberá cumplir con las obligaciones de información indicada por las normas de la CNV y de la BCBA.

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

Trascurrido un mes desde la publicación de la información indicada en el apartado precedente sin que mediere 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.**

Se designa asesor impositivo a Adrián Diplotti & Asociados, 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.**

Se designa Auditor del Fideicomiso a Ernst & Young., que podrá ser reemplazado a propuesta del Fiduciario por mayoría simple de la Asamblea de Tenedores.

**ARTICULO NOVENO**  
**Cuentas**  
**Destino de los fondos existentes en la Cuenta de Activos y Cobranzas**  
**Designación del Agente de Pago y de Registro y Pagos**  
**Impuestos del Fideicomiso**  
**Gastos del Fideicomiso**

NACION FIDEICOMISOS S.A.

24

FOLIO 1000 27





### 9.1. Cuentas.

El Fiduciario abrirá en el Banco de la Nación Argentina, Sucursal Florida -Nro. 59, una cuenta fiduciaria en pesos, en la que se depositarán los fondos líquidos que integren el Patrimonio Fideicomitado, de la cual se transferirán los fondos para el pago de los Servicios (la Cuenta de Activos y Cobranzas).

En la Cuenta de Gastos que el Fiduciario mantendrá también abierta en el Banco de la Nación Argentina, se depositarán las sumas en efectivo que el Fiduciario mantenga en el Fideicomiso a efectos de cubrir los impuestos y gastos del Fideicomiso y los demás gastos que contractualmente estén a cargo del Fideicomiso.

Asimismo se deberá abrir una cuenta para el cobro de las expensas del Emprendimiento, cuyo titular será el Desarrollador para el pago de los gastos ordinarios del Emprendimiento.

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. 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 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 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 último caso, 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.

### 9.2 Destino de los fondos existentes en la cuenta de Activos y Cobranzas.

El Fiduciario destinará los Fondos Líquidos que debieran integrar la Cuenta de Activos y Cobranzas al pago de los servicios, cuando sean pagaderos y exigibles, en el orden de prelación determinados en las condiciones de emisión establecidas 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 Valores Fiduciarios. El Agente de Registro y Pago recibirá una compensación por sus tareas, la que se considerará, a todos los efectos, como gasto del Fideicomiso de conformidad con el alcance que a dicho término se le otorga en el presente

BOLETA PUBLICA N.º 1234



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, en los Contratos relacionados con el presente, o en el Prospecto, serán a cargo del Fideicomiso 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 correspondiente, 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

NACION FIDEICOMISOS S.A.



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, (en adelante denominados los "Gastos").



El Fiduciario no estará obligado, en ningún caso y bajo ninguna circunstancia, 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.

**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 en BNA.**

Las Cuentas para transferir los importes a liquidar oportunamente a los Beneficiarios deberán abrirse en Banco Nación, como Agente de pago.

**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. Quórum. Mayorías. Asamblea unánime. Votos.**  
**Aplicación de la ley de sociedades comerciales.**

NACION FIDEICOMISOS S.A.



### 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, 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.

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 en el Boletín de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires. No obstante, la modificación o adición podrá ser oponible a los Tenedores que participaron de la Asamblea desde su fecha.

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

11.3.1. Asamblea. Las Asambleas 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 30 % de los Certificados de Participación 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 mediante publicación durante cinco (5) días en el Boletín de la BCBA.

11.3.2. Quórum. La Asamblea se considerará constituida en primera convocatoria, con la

NACION FEDERAL BUENOS AIRES



presencia de Tenedores que representen al menos el sesenta por ciento (60 %) de los Certificados de Participación en circulación. No habrá quórum mínimo en segunda convocatoria. El llamado en primera y segunda convocatoria se podrá realizar simultáneamente, pero la Asamblea 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 Certificados de Participación, sin perjuicio del deber de dar noticia previa de dicha convocatoria a la CNV.

11.3.5. **Aplicación de la ley de sociedades comerciales.** En todas las cuestiones no contempladas por el presente, las Asambleas 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**  
**Honorarios del Fiduciario por liquidación**  
**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 los lotes de terreno a los Tenedores de CP "C"
- b) en el plazo o fecha que se determine en el Contrato de Fideicomiso;
- 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;

**12.2. Liquidación**

En caso de extinción del Fideicomiso, salvo en el punto e) mencionado en el párrafo que antecede (en el cuál se aplican las disposiciones de los artículos 23 y 24 de la Ley N° 24.441), 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 1.4.4 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.

**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. Cualquier notificación publicada de esta forma será considerada como entregada el día inmediatamente posterior a la fecha de su publicación.

De conformidad entre las partes, se firman tres ejemplares del mismo tenor y a un sólo efecto, en la Ciudad de Buenos Aires, Republica Argentina, a los 24 días del mes de Noviembre de 2004.

*[Handwritten signature]*  
 Roberto A. Robles  
 Robles, S.A.  
 Roberto A. Robles S.A.  
*[Handwritten signature]*  
 Jorge Luis Alvarado  
*[Handwritten signature]*

ACTA N° 263	ACTUACION ESP. N° 13000806519
FECHA 7/12/04	ANEXOS
OBVS. 31 folios - 30 comunes, 11 folios adicionales	



*[Handwritten signature]*  
 Juan José

NACION FIDUCIARIAS S.A.

1000 32

1. Fotocopia de la escritura del Inmueble



*[Handwritten signature]*

NACION FIDEICOMISOS S.A.

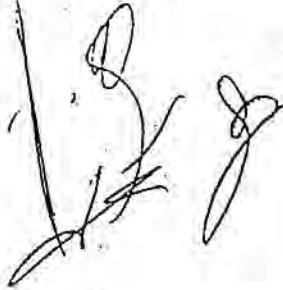
FOLIO N° 11000 33





ANEXO 2

1. Plan de Inversión
2. Plan y Cronograma de Obras

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke, located in the upper left quadrant of the page.

ASOCIACION FIDUCIARIA

FOLIO Nº 0000 31