



CONTRATO DE FIDEICOMISO DE INVERSION AL COSTO

En la Ciudad de Mendoza, República Argentina, a ... de Junio del año dos mil veintitrés, COMPARECEN las personas que se identifican y expresan sus datos personales como se indican a continuación:

POR UNA PARTE

- i) UPGRADE S.A., CUIT: -----, empresa dedicada al desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios, quien será denominado en adelante UP.

Y POR OTRA PARTE

OWNOMAD S.A, CUIT: ----- empresa tecnológica, propietaria de la plataforma OWONAMD.COM, quien se dedica a la captación de fondos de inversión al costo para proyectos inmobiliarios, a través de dicho canal tecnológico, en adelante e indistintamente OW.

INTERVIENIENTES: 1) Fiduciante originario: la persona denominada como UP, interviene como inversor, en calidad de fiduciante original, quién aporta el proyecto de desarrollo inmobiliario, y el contrato de ejecución y la administración de la obra descrita en el Anexo I, conforme a la forma y de acuerdo con el plan de inversión que se detalla en el Anexo II y Anexo II.a, que suscripto por las Partes, integra las disposiciones del presente. 2) Fiduciante adherente o inversor adherente: será denominado como NFTx, y accederá al presente contrato mediante cualquier inversión monetaria en el fideicomiso, realizada mediante la Plataforma OWNOMAD..COM, y cuya representación se hará constar mediante la transferencia de NFTs representativos de la participación porcentual adquirida en el desarrollo inmobiliario, pasando formar parte del presente contrato de fideicomiso y aceptado todas sus cláusulas. Las reglas y condiciones para invertir en el desarrollo inmobiliario como fiduciante adherente, son las establecidas en el ANEXO III, que integra las disposiciones del presente contrato suscripto por las partes. 3) El Fiduciario: la persona denominado OW lo hace como **FIDUCIARIO** y es quien tendrá a cargo: i) la prestación de los servicios ofrecidos por la plataforma OWNOMAD.COM, que es de su propiedad, conforme a los términos y condiciones establecidos en el ANEXO IV, que forma parte del presente contrato ii) la emisión de NFT que representen el desarrollo inmobiliario aportado por UP, iii) la custodia e transferencia de



los NFT a los NFTX en representación de su inversión en el desarrollo inmobiliario, **iv)** la administración de desembolsos dinerarios de los fondos existentes en el fideicomiso, a la empresa que ejecute la obra aportada por el desarrollador, según las pautas indicadas en el ANEXO II y II.a **v)** la administración del fideicomiso en cumplimiento de su objeto final a favor de los beneficiarios y fiduciantes.

PRIMERA PARTE

DE LA NATURALEZA DEL ACTO: CONTRATO DE FIDEICOMISO para COMPRA DE INMUEBLE Y FISCALIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN:

DENOMINACIÓN: “FIDEICOMISO BARRIO DEL MIRADOR”: UP, en adelante el FIDUCIANTE, y OW en adelante el FIDUCIARIO, celebran el presente contrato de **FIDEICOMISO**, que se registrá principalmente por lo convenido entre las partes, conforme las cláusulas que se sancionan a continuación, y supletoriamente por lo establecido en la Ley 24.441, y el Código Civil en las disposiciones que resulten aplicables por remisión del Artículo 11 de la Ley 24.441.-

1. OBJETO DEL FIDEICOMISO: El presente Contrato de Fideicomiso denominado “**FIDEICOMISO BARRIO DEL MIRADOR**” tiene por finalidad u objeto la adquisición del inmueble y la fiscalización de la ejecución del desarrollo inmobiliario, según el proyecto de inversión que figura como Anexo II y II.a, suscripto por las Partes. Finalizada la obra, se podrecherà conforme lo establece el ANEXO V yobjeto final..... en función de las proporciones de la participación de cada inversor adherente -NFTx- en su participación en el presente Contrato.

2. BENEFICIARIOS: Los NFTx serán los Beneficiarios, en proporción a su participación en el proyecto, en la forma y de acuerdo con los porcentajes realizados según las modalidades que se detallan en el Anexo III suscripto por las Partes e integra las disposiciones del presente contrato. El solo hecho de invertir en el presente fideicomiso, implica voluntad irrevocable de los NFTx de aceptar íntegramente las disposiciones del presente contrato, y tendrán el derecho que les lo establecido en los Artículos 2 y 26 de la Ley 24.441.



2.1. FIDEICOMISARIOS: Los dueños de los NFTx serán los fideicomisarios, a quienes se les transmitirá el producido de la venta del desarrollo inmobiliario, en relación a la participación que sus NFT representen en el mismo, lo cuál se hará mediante una stable COIN, a la address que indiquen los mismos, los que les será permitido una vez que logueenn sus NFT en la plataforma OWNOMAD.COM, de conformidad con lo establecido en el ANEXO III, que forma parte del presente contrato, lo que ocurrirá una vez cumplidas las obligaciones asumidas en este contrato o al vencimiento del plazo del fideicomiso.

3. BIENES SOMETIDOS AL FIDEICOMISO: a) El patrimonio de afectación constituido en los términos previstos por los arts. 1682 y 1685 del Código Civil y Comercial (en adelante e indistintamente “CCyC”) y que estará integrado con el dominio fiduciario de **i)** los bienes, derechos y servicios que aporte el fiduciario original, denominado UP, **ii)** las sumas de dinero invertidas por los fiduciarios adherentes, denominados NFTx, **iii)** los bienes que adquiera y los derechos y obligaciones que surjan de los contratos que firme el Fiduciario para la fiscalización del desarrollo de la obra y con todos los derechos y obligaciones que se generen en la propiedad del patrimonio fiduciario, por la gestión del Fiduciario para cumplir con el objeto del presente contrato. **b)** Cualquier otro bien mueble, inmueble, semoviente, créditos y dinero efectivo, títulos y otros papeles del comercio que los actuales fiduciantes o los que en el futuro puedan incorporarse en el mismo carácter, transfieran al fideicomiso a efectos de la ejecución de los fines del presente contrato. **c).** Todos los otros bienes de cualquier naturaleza que sean que adquiera el fiduciario por cualquier concepto en ejercicio de las mandas del fideicomiso, y de acuerdo a las cláusulas que lo rigen.

3.1. PROTECCION PATRIMONIAL : Este patrimonio de afectación queda protegido, en los términos normados por el art. 1686 CCyC, de la acción de eventuales acreedores de las Partes. Los instrumentos de los bienes fideicomitados (stable coins, dinero fiat, dinero virtual, desarrollo inmobiliario, etc) serán de propiedad y posesión del Fiduciario. Este último podrá designar depositarios para su custodia.

3.2. FRUTOS Y PRODUCTOS: Acuerdan las Partes que el Fiduciario adquirirá la propiedad fiduciaria de los frutos y productos de los bienes fideicomitados y de los bienes que adquiera con esos frutos y productos o por subrogación real respecto de todos esos bienes, a los cuales deberá darles el fin previsto en el objeto de este Fideicomiso en favor de los



beneficiarios y/o los fideicomisarios.

4. DURACIÓN DEL FIDEICOMISO – CONDICION: El presente FIDEICOMISO durará por un plazo de xxxxxxxxxxxx años a contar desde la fecha de la firma del presente contrato. Por lo tanto el fideicomiso constituido por el presente contrato, se mantendrá en plena vigencia, y el fiduciario continuará siendo titular del dominio fiduciario de los bienes fideicomitidos hasta tanto: **a)** Se cumpla el plazo establecido; **b)** Se transfiera el dominio del/los producido/s del/los bien/es fideicomitidos a los fideicomisarios, se restituya a los fiduciantes o se trasmita a tercero/s, siempre que no se perjudiquen derechos adquiridos; y **c)** Sin perjuicio de ello, el plazo de este contrato no podría exceder años contados a partir de la firma del presente contrato; al vencimiento del fideicomiso, no habiéndose alcanzado el objeto del fideicomiso, esto es, no encontrándose terminada la obra, se deberá convocar a los Fiduciantes a una Asamblea virtual, cuya acreditación para participar consistirá en loguear el NFT del cual resulta propietario el inversor conforme a las pautas fijadas en el ANEXO VI, en donde se resolverá si se prorroga el plazo de construcción o si, por el contrario, se realizan los bienes y se entrega su producido a los Fideicomisarios en el estado en que se encuentren, previa cancelación de los pasivos del patrimonio fiduciario. En dicha Asamblea cada Fiduciante tendrá votos en proporción a su participación en el proyecto, de acuerdo con los porcentajes que ostente cada uno. Para constituirse válidamente la Asamblea se requiere la presencia de Fiduciantes que representen la mayoría absoluta de los votos. Las resoluciones serán tomadas por mayoría absoluta de los votos presentes. En caso de fracasar la constitución de la Asamblea virtual, se convocará inmediatamente a realizar otra en un plazo de 15 días, bajo el mismo procedimiento. Si esta nueva Asamblea virtual fracasa por falta de quorum, el Fiduciario tomará la decisión que resulte más conveniente para los intereses de los fiduciantes adherentes.

5. DE LOS FIDUCIANTES:

5.1. DERECHOS: Los fiduciantes adherentes o NFTx tendrán derecho a los percibir los frutos que genere la obra desarrollada, descontados los gastos de administración de la misma, y/o a percibir el producto de la venta de la obra ejecutada, todo en relación a la participación que cada NFTx demuestre en la Plataforma OWNOMAD.COM, conforme se establece en el Anexo III. En caso de que la obra fuera interrumpida, por parte de quien ejecuta la misma, podrán recuperar el dinero entregado o el producido de los bienes que con el referido dinero se hayan adquirido, antes de cumplido el plazo del fideicomiso, descontando los pasivos y gastos corrientes, en relación a la participación de cada NFTx, Las resoluciones serán tomadas en la forma y con las mayorías establecidas en la cláusula 4.C.



5.2. OBLIGACIONES:

5.2.1. APORTES: El Fiduciante original, denominado UP, aportará el proyecto de desarrollo inmobiliario, el contrato de ejecución obra y los servicios de administración de la obra descripta en la Cláusula 1, en la forma y de acuerdo con el plan de inversión que se detalla en el Anexo II y Anexo II.a, que suscripto por las Partes, integra las disposiciones del presente contrato. Los Fiduciantes adherentes o NFTx aportarán con su inversión, la financiación económica, a los fines de ejecutar el proyecto de desarrollo inmobiliario y la obra descripta en la forma y de acuerdo con el plan de inversión que se detalla en el Anexo II y Anexo II.a que integra las disposiciones del presente contrato. Toda inversión monetaria al fideicomiso, será representada mediante la transferencia de NFT, convirtiendo al aportante en inversor adherente, y parte automática del presente contrato de fideicomiso en calidad de tal, considerándose aceptado en todas sus cláusulas.

5.2.2. VARIACION DE COSTOS: El plan de inversión ha sido calculado en base al proyecto de obra a ejecutarse al costo, por lo que el mismo podrá ser reajustado por las Partes en más o en menos de acuerdo con el costo total efectivo, en cuyo caso las eventuales diferencias deberán abonarse o recibirse en la forma dispuesta por la Plataforma OWNOMAD.COM, según lo establece el ANEXO VI del presente contrato. Los Fiduciantes adherentes deberán aceptar los términos y condiciones del presente Fideicomiso en la Plataforma OWNOMAD.COM antes de realizar cualquier aporte, dejándose en expresamente manifestado que el proyecto de desarrollo inmobiliario constituye una inversión de riesgo y que, por consiguiente, sus costos de ejecución, pueden sufrir variaciones emanadas de los valores de los inmuebles a la fecha de su realización, de los precios de los insumos y sueldos de la obra, de regulaciones de orden público, de la demanda actual y futura de inmuebles para su edificación, de la oferta de inmuebles similares en la zona, de los riesgos inherentes a la propiedad inmueble, en especial de la falta de créditos hipotecarios en el mercado financiero y otras posibles consecuencias generadas en la naturaleza misma del proyecto y su ubicación y en decisiones de política económica, no garantizando ni prometiendo el fideicomiso rentabilidad ni recuperación de los fondos invertidos.

5.2.3. RIESGO CAMBIARIO: Los Fiduciantes declaran expresamente que asumen cualquier riesgo cambiario para el supuesto de una mayor devaluación y/o revaluación del peso argentino, lo cual podría incidir en el valor de la obra.

5.2.4. ASISTENCIA: El Fiduciante original denominado UP, asistirán al Fiduciario y participará en la forma que éste requiera, en cualquier litigio que sea necesario para exigir el



cumplimiento de cualquier derecho cedido al Fiduciario bajo el presente.

5.2.5. RECAUDACIÓN DE FONDOS: En el caso de que no se consiga el capital mínimo viable para financiar el desarrollo inmobiliario, en un plazo estipulado a contar desde la oferta pública de participación realizada en la Plataforma OWNOMAD.COM (ej, 6 meses) el Fiduciario devolverá los fondos a cada fiduciante adherente, contra devolución de cada NFT representativo de los mismos, descontando un porcentaje del cinco por ciento (5%) del valor a devolver, por gastos de administración.

5.2.6. NOTIFICACION DE FINANCIAMIENTO EXITOSO Y COMIENZO DE LA OBRA: En caso de que se haya fondeado el proyecto en el mínimo viable requerido para su desarrollo, según lo pactado en las condiciones del plan de inversión establecido en el ANEXO II -un 75% aproximadamente- OWNOMAD.COM notificará públicamente a todos los inversores, en su plataforma online, del éxito del etapa de aporte de inversiones, y comenzará a liberar los fondos al Fiduciante original para comenzar la obra. Los desembolsos los realizará el fiduciario contra la fiscalización y emisión de certificados de avance de obra - proof of develop, en adelante proofOD- emitidos por Fiduciario, de acuerdo a lo establecido en el ANEXO II que forma parte del presente contrato.

5.3. DECLARACIONES DE LOS FIDUCIANTES:

Tanto el Fiduciante original como los Fiduciantes adherentes, por el hecho de participar en este fideicomiso, manifiestan:

5.3.1. Que tienen plenas facultades para aportar libremente sus bienes, contratos, servicios y/o las sumas de dinero que ingresen, mediante stable coins o dinero fiat, mediante la transferencia bancarias o a las address denunciadas propiedad del fideicomiso, mediante el uso de la plataforma OWNOMAD.COM, cuyos aportes serán representados en NFTx, girados a la cuenta remitente, según el plan de inversión del Anexo II.

5.3.2. Que no han solicitado ni les han sido decretado su concurso o quiebra. Que no se encuentran en estado de cesación de pagos y que no han llamado a sus acreedores para refinanciar sus pasivos.

5.3.3. Que reconocerán las más amplias facultades al Fiduciario para administrar y llevar



adelante el proyecto, con las limitaciones para disponer y obligarse que surgen del presente Contrato.

6. DEL FIDUCIARIO:

6.1. FACULTADES: A fin de que el fiduciario cumpla con el objeto del fideicomiso se le confieren las siguientes facultades irrevocables, sin perjuicio de otras que surjan implícitas o explícitas del presente contrato.

6.1.1. Percibir para el fideicomiso toda suma, valor o especie que corresponda en ejercicio de sus facultades y/o de los bienes fideicomitidos. -

6.1.2. Invertir la suma de dinero antes entregada en fideicomiso, una vez se alcanzada la recaudación del mínimo viable para el desarrollo de la obra, y en caso contrario, devolver las sumas recibidas menos los gastos de administración, a los fines asegurar el objeto de este contrato.-

6.1.3. Administrar los bienes fideicomitidos, como mejor conviniera a los intereses del FIDEICOMISO. El Fiduciario podrá a tal efecto, celebrar los contratos necesarios y exigir al fiduciante UP el pago de los impuestos, tasas, contribuciones, reembolsos, y/o demás gabelas y derechos que pudieren pesar sobre el inmueble y la obra ejecutada. Los aportes que así se reciban, así como con los bienes que adquiera y los derechos y obligaciones que surjan de los contratos que firme el Fiduciario para el desarrollo de la obra, formarán parte del patrimonio fiduciario de acuerdo con lo normado por los arts. 1682 y 1685 del CCyC.

6.2. RESPONSABILIDAD Y OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO:

6.2.1. EL FIDUCIARIO se compromete y obliga a actuar con la debida lealtad al presente pacto de fiducia y con toda la responsabilidad, diligencia y prudencia que compete a un buen hombre de negocios, debiendo tomar todas las acciones que sean convenientes y favorables a los fines del fideicomiso, evitando los dispendios de actividad y de erogaciones que no resulten conducentes y razonables económicamente con la gestión encomendada.

6.2.2. El Fiduciario, no tendrá responsabilidad por la contratación de empresas, profesionales y demás personas que deban ser contratadas para realizar la obra, siendo el encargado de ello



el Fiduciante UP, quien aporta como fiduciante no solo el desarrollo inmobiliario, sino también todos los contratos y servicios necesarios y completos para llevar el desarrollo inmobiliario adelante hasta su conclusión final.

6.2.3. El Fiduciario tendrá el control y fiscalización del cumplimiento del avance del desarrollo inmobiliario, para lo cual contará con facultades para contratar profesionales propios -ingenieros, arquitectos, etc- desembolsando los fondos necesarios para la continuidad de la obra, previo emisión de certificados de avance de obra, denominado proof of develop (en adelante ProofOD) conforme a las condiciones establecidas en el proyecto de inversión acompañada en el ANEXO I. En caso verificar incumplimientos en el desarrollo de la ejecución de la obra, paralizará los desembolsos y notificará al Fiduciante UP, a fin de que subsane los errores u avance y/o modifique las obra según las condiciones pactadas, teniendo plena libertad el Fiduciante UP para sustituir a los contratistas, profesionales y demás personas contratadas para el desarrollo de la obra, ante el incumplimiento de las obligaciones a su cargo.

6.2.4. EL FIDUCIARIO asume la obligación de cumplir y observar aquellos deberes específicamente asumidos en virtud del Contrato de Fideicomiso, y los que impone la Ley Nacional 24.441; en especial una vez cumplido el objeto y/o plazo del presente contrato o sucedida alguna eventualidad que así lo obligue, deberá transferir los BIENES FIDEICOMITIDOS según lo establecido en el presente contrato.-

6.2.5. EL FIDUCIARIO: a) no contraerá ninguna responsabilidad ante el/los FIDUCIANTES ni ante terceros como consecuencia de sus actos u omisiones, salvo aquellos derivados de su culpa grave o dolo que le sean imputables. Sobre la base de ello, cuando el FIDUCIARIO ejecute algún acto que sea consecuencia o esté vinculado con el Contrato de Fideicomiso, y/o con el/los BIENES FIDEICOMITIDOS, las responsabilidades emergentes de tales actos sólo podrán efectivizarse sobre éstos.- b) no podrá adquirir por sí o por interpósita persona los bienes integrantes del patrimonio fiduciario

6.2.6. EL FIDUCIARIO deberá: a) Administrar los bienes en beneficio de los fiduciantes conforme al objeto establecido en el proyecto de inversión establecido en el ANEXO I, y hasta el momento en que se transmita el dominio a los fideicomisarios o terceros adquirentes según el caso, rindiendo cuentas en forma trimestral a los Fiduciantes, de los ingresos y egresos y del curso y avance de la obra. Dicha rendición se realizará el quinto día hábil de



cada mes que toque hacerse, y será notificada a los Fiduciantes NFTx que soliciten dicha información, aportando una dirección de correo electrónico, luego de autenticar su calidad de inversores, mediante el logueo de sus NFT en la plataforma OWNOMAD.COM. conforme el mecanismo establecido en el ANEXO que forma parte del presente contrato. La rendición de cuentas anual se realizará el día 30 de junio de cada año, bajo la misma modalidad. Independientemente de ello, OW, podrá ir publicando en la plataforma OWNOMAD.COM los avances de obra de cada desarrollo publicado, subiendo fotos, videos, y cualquier elemento audiovisual que estime conveniente. **b)** Controlar que la obra se ejecute contando con los seguros necesarios para cubrir todos los riesgos de la obra, especialmente el contemplado en el art. 1685 CCyC **b.1)** Transmitir el dominio del/los inmuebles fideicomitidos a quien resulte sus fideicomisarios y/o a quienes estos designen en forma expresa, y otorgar a tal fin todos los actos que sean conducentes a la transmisión del dominio.- **b.3)** Ejercer todas las acciones necesarias para adquirir, conservar, constituir y defender el patrimonio fiduciario. Fiscalizará que el Fiduciante UP, efectué todas las prestaciones o registros y tome todas las demás medidas necesarias para conservar, perfeccionar y proteger la naturaleza de su derecho como Fiduciario sobre los bienes fideicomitidos de conformidad con el presente, y defenderá el derecho, título e interés como Fiduciario en y con respecto a dichos bienes fideicomitidos **c)** Llevar en archivos y/o registros contables en caso de corresponder, conforme lo previsto por el Artículo 14 de la ley 24.441, separados de las operaciones que involucren el patrimonio fideicomitado, de conformidad con las normas en vigencia.-

6.2.7. El Fiduciario no podrá constituir gravámenes sobre los bienes fideicomitidos ni disponer de los mismos, aun cuando lo requieran los fines del Fideicomiso, ni garantizar, afianzar, avalar y/o gravar con cargo al patrimonio fiduciario, obligaciones de todo género y especie de cualquiera de los Fiduciantes y/o de terceros, sin contar para ello con previa instrucción los Fiduciantes adherentes, bajo los términos, condiciones, límites, formas, medios, instrumentos, documentos, estipulaciones y demás características que al efecto le indiquen los Fiduciantes. A tal efecto regirá la cláusula 4 C para tomar este tipo de decisiones.

6.2.8. Cuando lo estime conveniente el Fiduciario o cuando se verifique cualquier hecho, acto o circunstancia que pueda modificar, alterar o incumplir el fin previsto en este Fideicomiso, el Fiduciario podrá requerir instrucciones por e-mail o podrá elevar propuestas a los Fiduciantes, lo cual será hecho a través de la Plataforma OWNOMAD.COM, dentro del desarrollo inmobiliario correspondiente, a las cuales podrán acceder titulares de los NFT mediante el logueo de los mismos conforme se establece en el ANEXO, quienes deberán responderlas en un plazo no mayor a cinco (5) días corridos o el menor que solicite el



Fiduciario en caso de urgencia. En caso de falta de pronunciamiento de los Fiduciantes en el plazo fijado, se entenderá que aceptan en su totalidad la propuesta del Fiduciario, aun cuando se tratase de la venta de alguna de las unidades resultantes en la obra.

6.3. El Fiduciario conservará y mantendrá su existencia y realizará todos los actos necesarios para desarrollar su actividad en forma adecuada y eficiente, incluyendo la obtención y mantenimiento de todos los derechos, habilitaciones, permisos, licencias, concesiones, autorizaciones gubernamentales y privilegios, con excepción de los derechos, permisos y privilegios que no sean significativos para el cumplimiento de su trabajo en el presente Fideicomiso.

6.4. El Fiduciario cumplirá con todos los requerimientos legales cuyo incumplimiento podría, en forma o en conjunto, afectar significativamente de manera adversa las actividades, perspectivas o la capacidad del Fiduciario de cumplir con sus obligaciones bajo el presente Fideicomiso.

6.5. El Fiduciario podrá abrir una o más cuentas bancarias fiduciarias y/o billeteras virtuales, por medio de las cuales hará el movimiento de fondos correspondientes al presente Fideicomiso. El Fiduciario determinará la conveniencia o inconveniencia de manejar los referidos fondos mediante la cuenta fiduciaria, quedando a su arbitrio la administración y disposición de los mismos mediante otros medios, siempre que éstos se indiquen debidamente como correspondientes al Fideicomiso

6.6. EL FIDUCIARIO procederá a la liquidación y rendición final de cuentas dentro de los treinta días de finalizado o cumplido el objeto del fideicomiso.-

Queda prohibido al FIDUCIARIO adquirir para sí los bienes que integran el patrimonio fiduciario. Queda prohibido al FIDUCIARIO transmitir el Dominio de los bienes inmuebles, muebles, derechos, dinero, valores y créditos que integren el patrimonio de afectación a terceros a título gratuito.

7. EJERCICIO DE LAS FACULTADES DEL FIDUCIARIO: Las facultades del FIDUCIARIO mencionadas precedentemente, podrán ser ejercidas por él mismo, ya sea en forma directa, o por agentes, delegados o terceros, sin previa notificación a los FIDUCIANTES, y sin necesidad de requerir su previo consentimiento, sea expreso o tácito, y conforme a la reglamentación del presente Contrato. Los actos producidos por agentes, delegados o terceros hacen responsable a éste y al fiduciario.-



8. RETRIBUCION DEL FIDUCIARIO: a) El presente es un contrato gratuito, por lo que el FIDUCIARIO no percibirá ningún monto por los fondos que administre, en retribución por el ejercicio de sus funciones en cumplimiento del Contrato de Fideicomiso. Ello sin perjuicio de que todos los gastos ocasionados por la administración del patrimonio fideicomitido, incluidos los gastos de utilización y mantenimiento de la Plataforma OWNOMAD.COM, serán absorbidos por el patrimonio fiduciario, y solo en caso de ser insuficientes podrá solicitar aportes extraordinarios, que serán cubiertos por los Fiduciantes en proporción a su participación en el plan de inversión, lo cual será comunicado con carácter de fehaciente, a través de una publicación en la plataforma OWNOMAD.COM. a la cual solo podrán acceder los NFT destinatarios de la misma, mediante el logueo previo del mismo con la plataforma, conforme lo dispuesto por el ANEXO b) En caso de haber fiduciantes que no cubran los aportes extraordinarios necesarios en el caso concreto, los mismos verán disminuidas sus participaciones en la inversión del desarrollo inmobiliario, en forma proporcional al aporte extraordinario emitido. En tal caso se publicará en la plataforma OWNOMAD.COM el nuevo porcentaje que representan los NFT del NFTx que omitió realizar aportes extraordinarios. b) El Fiduciario no podrá ejercer derecho de retención ninguno respecto de los bienes fideicomitados, de manera prioritaria, al pago o transmisión de bienes a los Fideicomisarios.

9. CESACIÓN DE ACTUACIÓN: El Fiduciario cesará en su actuación en los siguientes casos:

a) Por inhabilitación por quiebra, o presentación en concurso preventivo.

b) Durante el lapso que conlleve el perfeccionamiento del traspaso de funciones y bienes al Fiduciario Sustituto, las responsabilidades de la gestión serán a cargo del Fiduciante UP.

10. SUSTITUCION Y CESACION DEL FIDUCIARIO: a) En caso de quiebra o concurso preventivo, los fiduciantes indicarán su sucesor, para cuya constitución y mayorías rige la modalidad prevista en la Cláusula 4.C., a quien deberá transmitírsele el dominio fiduciario, dejando establecido que deberá ser aceptado previamente como tal, por el titular de la Plataforma OWNOMAD.S.A. para seguir operando a través de la misma. El sustituto deberá continuar con la ejecución del mandato encomendado al fiduciario sustituido, y se le transmitirán los derechos y obligaciones conferidas y acordadas al sustituido. Deberá igualmente cumplir fielmente con la manda conforme a lo pactado en el presente contrato, quien al aceptar ratifica el presente contrato en todos sus términos, y deberá dar cuenta del



estado en que se hallan los bienes al momento de entrar en posesión material y registral de los mismos. b) El nombramiento y designación antes mencionados constituirán, luego de efectuarse cualquier presentación requerida, prueba absoluta del derecho y facultad para realizar dicha presentación, así como de todos los hechos allí enunciados. El presente conferirá al nuevo Fiduciario, sin necesidad de nuevo acto, instrumento o transmisión, todos los derechos sobre los títulos de su predecesor y, de requerirse, al realizarse dicha presentación para registro el nuevo Fiduciario bajo el presente adquirirá plenamente todos los derechos sobre los derechos de propiedad y otros derechos, facultades, deberes, atribuciones y título de dicho predecesor, quien entregará todos los bienes fideicomitidos que estén en su poder a este nuevo Fiduciario. De ser requerido un documento complementario al presente o cualquier escritura, transmisión, estado contable u otro instrumento escrito del Fiduciario para conferir con mayor amplitud y certeza a dicho nuevo Fiduciario los derechos de propiedad y otros derechos, facultades, deberes, atribuciones y título conferidos o propuestos para el Fiduciario bajo el presente, todos y cualesquiera documentos complementarios, escrituras, transmisiones, estados contables y demás instrumentos por escrito serán, de ser solicitado por el nuevo Fiduciario, otorgados, ratificados y entregados por el Fiduciario al nuevo Fiduciario.

11. RENDICION DE CUENTAS:

11.1. RENDICION FINAL: Sin perjuicio de las rendiciones de cuentas parciales, establecidas en este contrato, a la finalización de la obra, el FIDUCIARIO deberá rendir cuentas al/los FIDUCIANTE/S, en la que informará sobre el resultado de su gestión. Todo ello se hará en la Plataforma OWNOMAD.COM dentro del proyecto correspondiente, al cual solo podrán acceder los titulares de los NFT que representan su inversión, mediante el logueo de los mismos con el sistema de conformidad con el ANEXO que forma parte del presente contrato. Dicha notificación es aceptada por todos los Fiduciantes, como fehaciente y definitiva. Transcurridos treinta días de notificada la rendición de cuentas, sin que exista observación alguna, se entenderá que la misma quedó firme y consentida, debiendo transferir a los Fideicomisarios y/o a quien estos en forma virtual designen, conforme el mecanismo establecido en el ANEXO VII, que forma parte del presente contrato, las unidades resultantes en proporción a su participación en el proyecto. La distribución se hará por el Fiduciario previa cancelación de la totalidad de los egresos, impuestos, tasas, contribuciones, servicios, honorarios de profesionales y/o cualquier otro pasivo que se hubiese generado en el



patrimonio fiduciario-

11.2. Eventualmente, si al finalizar el Fideicomiso y una vez canceladas las obligaciones contraídas por el Fiduciario con cargo al patrimonio fiduciario, existieran remanentes, frutos y/o rentas producidas por los bienes fideicomitidos, estos deberán ser transferidos a los Beneficiarios. Los costos de esta transferencia serán deducibles de esos bienes y/o a cargo de los Beneficiarios.

11.2.1. En el supuesto de insuficiencia de los bienes fideicomitidos para responder a las obligaciones del Fideicomiso, el Fiduciario será el liquidador (salvo que la insuficiencia se debiera a su dolo o culpa) y como tal procederá a la liquidación de los bienes fideicomitidos y entregará a los acreedores el producto neto de las ventas conforme al orden de privilegios vigente para los procesos de quiebra.

11.2.2. El Fiduciario establecerá los modos, medios y procedimientos de enajenación de los bienes fideicomitidos de acuerdo a la naturaleza de los mismos y las circunstancias de mercado, tiempo y lugar. El Fiduciario, como liquidador, está facultado a satisfacer obligaciones del Fideicomiso por cualquier medio de pago, incluyendo, y sin limitar, por dación en pago con los bienes fideicomitidos

12. EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO (Causales): El presente Fideicomiso se extingue por:

i. El cumplimiento del plazo o la realización de la obra y adjudicación de las unidades a los Fideicomisarios, según lo estipulado en el ANEXO que forma parte del presente contrato. En ningún caso podrá superarse el plazo máximo legal (art. 1668 CCyC).

ii. Por imposibilidad de cumplimiento ajena al Fiduciario.

iii. Por las demás causas previstas en el presente Contrato.

12.1. MODIFICACIONES DEL FIDEICOMISO:

a. El Fiduciario podrá, en cualquier momento, sin requerir el consentimiento de las otras Partes, corregir, salvar o complementar cualquier disposición que pudiere ser defectuosa,



inconsistente o contradictoria con las demás disposiciones, así como modificar o suplir este Contrato de la manera que resulte necesaria o apropiada para que quede enmarcado en la normativa vigente (arts. 1666 a 1707 del CCyC). **b)** El Fiduciario requerirá la aprobación de los Fiduciantes para la modificación de cualquier disposición del Fideicomiso que no se encuadre dentro de las previsiones de la Cláusula 11.1. conforme al procedimiento establecido en la Cláusula 4.C **c)** Al otorgarse cualquier documento complementario, este Fideicomiso se modificará y reformará de conformidad con aquél y los respectivos derechos, limitaciones de derechos, obligaciones, deberes e inmunidades bajo este Fideicomiso correspondientes a las Partes se determinarán, ejercerán y exigirán, a partir de ese momento, bajo el presente, observando en todo aspecto dichas modificaciones o reformas. Todos los términos y condiciones de cualquier documento complementario formarán parte de los términos y condiciones del Fideicomiso para todo y cualquier efecto, y todo Fiduciario y/o Fiduciante y/o Beneficiario y/o Fideicomisario actual o futuro quedará obligado por ellos.

13. MANIFESTACIONES:

13.1. EL FIDUCIARIO manifiesta: **a)** Que acepta las transferencias fiduciarias de los bienes operadas a su favor, como asimismo los términos del presente y la gestión encomendada;

b) Que se encuentra en posesión material y efectiva de los bienes fideicomitidos por la tradición efectuada por el FIDUCIANTE UP, según recibos oportunamente entregados.

c) Que el address titular de la tenencia de NFT correspondientes al proyecto de inversión, será el único medio válido que acredite titularidad de la inversión y calidad del NFTx en el presente contrato.

14. NOTIFICACIONES: Todas las notificaciones, comunicaciones, intimaciones que deban cursarse entre las partes intervinientes, deberán ser realizadas de conformidad a las formas que se han pactado en este contrato, siendo válidas para todas las partes.

15. DOMICILIOS: **a)** Las Partes constituyen domicilio especial a todos los efectos del presente en las direcciones que se consignan en este Contrato y donde serán válidas todas las notificaciones, comunicaciones e intimaciones, que sean cursadas en ocasión o con motivo del presente contrato, sin perjuicio de la validez y perentoriedad de las notificaciones online, previstas a través de la Plataforma OWNOMAD.COM en las distintas partes de este contrato. **b)** Toda modificación de tal domicilio especial deberá ser notificada a las otras Partes de un modo fehaciente y producirá efectos a partir del quinto (5) día hábil de recibida tal comunicación. **c)** Toda notificación, reclamo, demanda, autorización, directiva,



consentimiento, renuncia o cualquier otro documento que deban ser cursados y/o notificados de conformidad con este Contrato, de los FIDUCIANTES, BENEFICIARIOS Y FIDEICOMISARIOS al FIDUCIARIO, será por escrito y se considerará válida si es entregada personalmente, por telegrama, carta documento, carta con confronte notarial o cualquier otro medio de comunicación fehaciente.

15.1. TOMA DE DECISIONES: En caso que exista controversia respecto de alguna decisión en conjunto que deba tomarse por los FIDUCIANTES constituidos en ejercicio del presente contrato de fiducia, las decisiones se tomarán conforme a lo establecido en la cláusula 4.c.

16. LEY APLICABLE: La interpretación y ejecución del presente Fideicomiso se regirá por las leyes de la República Argentina.

16.1. ACUERDOS PRIVADOS: En caso de disputas, controversias o diferencias que surjan de o en relación con el presente Fideicomiso, entre las Partes y/o sus sucesores, como asimismo cualquier tercero que se vincule contractualmente con el presente Fideicomiso, las Partes y/o terceros vinculados al Fideicomiso buscarán una solución amistosa por medio de acuerdos privados entre los mismos.

16.2. JURISDICCION APLICABLE: Toda controversia que se suscite entre las partes, con relación al Contrato de Fideicomiso, su existencia, validez, calificación, interpretación, alcance o resolución, será sometida a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Provincia de Mendoza, con expresa renuncia al Fuero Federal y/o cualquier otro fuero que pudiere corresponder.

16.3. ALCANCE: Ninguna disposición implícita o expresa del presente Fideicomiso y/o del o los documentos complementarios, dará a persona alguna, con excepción de las Partes del presente Fideicomiso, ningún derecho, recurso o reclamo bajo o con respecto al presente Fideicomiso, excepto las personas individualizadas en el Fideicomiso de la manera señalada.

16.4. DIVISIBILIDAD: Se entenderá que cada disposición del presente Fideicomiso es independiente y divisible de las demás y en el caso de que un tribunal competente determinara que cualquier artículo o disposición no es exigible o es inválido, dicha disposición automáticamente se modificará e interpretará de manera que sea válida, operativa y exigible con el máximo alcance permitido por el sistema legal; o de no permitirse ninguna reforma, se la considerará eliminada del presente, y los artículos o disposiciones restantes continuarán con plena vigencia.



17. TERMINOLOGÍA: Las partes han utilizado el término FIDUCIARIO/FIDUCIARIA Y ADMINISTRADOR en forma indistinta, según la terminología y los usos de la ley 24.441; y de común acuerdo fijan y definen los términos y expresiones que se utilizarán en la presente escritura, conforme a lo establecido por el Artículo 1.198 del Código Civil, y será la base de interpretación de las palabras, expresiones, y abreviaturas empleadas en la misma, teniendo el sentido que se adjudica en cada caso, salvo que puntualmente se establezca expresamente lo contrario.- Los términos allí definidos comprenderán indistintamente el singular y el plural, el masculino y el femenino.- Los títulos empleados en el Contrato de Fideicomiso tienen carácter puramente indicativo y no afectan el contenido y alcance de las disposiciones contractuales que encabezan, ni los derechos y obligaciones que con relación a tales disposiciones adquieren o asumen las partes.- Toda vez que en el fideicomiso se haga referencia a actos del o al ejercicio de facultades otorgadas al FIDUCIARIO, se entenderá, salvo aclaración en contrario, que tales actos o actuaciones son realizados por el FIDUCIARIO, por algunos de sus agentes, funcionarios o delegados a nombre de los mismos, pero que las consecuencias, responsabilidades y resultados económicos de tales actos, son directamente imputables a la parte que corresponda.-

18. INMUEBLES POR ACCESION: Queda expresamente convenido que se incorporarán a los bienes fideicomitidos, todos los bienes que se incorporen a los mismos, por cualquiera de los modos establecidos por el Artículo 2.524 del Código Civil.-

19. LOS FIDUCIANTES - CESIONES: LOS FIDUCIANTES ceden al FIDUCIARIO, y este acepta, todos los derechos, presentes y futuros, que le corresponden o le pueden corresponder sobre los bienes objeto de este Contrato, cuyos instrumentos, si existieren, serán entregados al FIDUCIARIO, a los efectos del Artículo 1.434 del Código Civil.-

20. IMPUESTO DE SELLOS: Atento lo acordado en la Sección 8.a y b, el presente contrato no se encuentra gravado en el impuesto de sellos. Sin perjuicio de lo cual, en caso de aplicar el impuesto, el sellado que corresponda a este Contrato será soportado en su totalidad por los Fiduciarios y en proporción a su participación en el proyecto.

21. VIGENCIA: El presente Fideicomiso entrará en vigencia desde el momento mismo de ser suscripto por las Partes.



En fe de lo cual, se firman ejemplares de un mismo tenor e igual efecto, uno
(1) para cada Parte, en la Ciudad de Mendoza a los del mes de del año 2023