

Ha N° 334112



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

## MODIFICACIÓN DE CONTRATO DE FIDEICOMISO FINANCIERO

## "FIDEICOMISO FINANCIERO PLATINUM"

En Montevideo, el 15 de abril de 2021, entre POR UNA PARTE: EF ASSET MANAGEMENT Administradora de Fondos de Inversión S.A. (en adelante el "Fiduciario"), representado en este acto por Nelson Mendiburu, con domicilio en Juncal 1392, Montevideo, RUT 21476953 0012, e inscripción en el Registro Nacional de Comercio el 7 de abril de 2003 con el número 2014; POR OTRA PARTE: Eduardo Campiglia CI 1.113.506-6, con domicilio en Tomas de Tezanos 1107 Apto 501, Montevideo; Enrique Manhard CI 588.015-2, con domicilio en Echevarriarza 3435, Montevideo; Jorge Rial Avello CI 1.119.753-9, con domicilio en Tomás de Tezanos 1107 ap.701, Montevideo; y Lakus LP registro número 31.949, con domicilio en Avda. Luis A. de Herrera 1248/110, Montevideo, representada en este acto por Danix S.A. en su calidad de representante y administrador, quien a su vez es representada por Ernesto Kimelman CI 1.240.117-1 en su calidad de presidente (en adelante los "Fideicomitentes") convienen en celebrar la presente modificación de contrato de fideicomiso.

## ANTECEDENTES

Con fecha 14 de diciembre de 2020, los Fideicomitentes y el Fiduciario celebraron un contrato de fideicomiso financiero por el cual se constituyó el Fideicomiso denominado "FIDEICOMISO FINANCIERO PLATINUM" (en adelante, el "Contrato").

Con posterioridad a la firma del Contrato, las Partes acordaron modificar determinadas cláusulas del mismo, de acuerdo a los términos que se incluyen en esta nueva modificación.

A efectos de facilitar la comprensión del Contrato y sus modificaciones, las partes acuerdan incluir a continuación la redacción final de la totalidad del Contrato de Fideicomiso y sus Anexos

## 1. DEFINICIONES

A los efectos del presente Contrato, los términos que a continuación se definen tendrán el significado que se les asigna en esta cláusula, tanto para su acepción singular como plural:

"Acciones" son las acciones de Cepheus S.A. las cuales serán aportadas por sus accionistas al Fideicomiso en calidad de Fideicomitentes.

"Activos" son los bienes y/o derechos, presentes y futuros, incluyendo las Acciones, los Activos Financieros, y todos los derechos económicos, presentes y futuros, que formen parte del patrimonio del Fideicomiso directamente o a través de la Sociedad.

"Activos Financieros" son los indicados en la cláusula 4 de este Contrato.

"Administrador" es Dalystown S.A.

"Asamblea de Titulares" es la reunión de los Titulares de acuerdo a lo establecido en el Contrato.

"Auditores" es la firma de auditores contables independientes que se contrate por el Fiduciario para auditar los estados contables del Fideicomiso.

**"Banco"** es la o las instituciones de intermediación financiera donde el Fiduciario mantenga las Cuentas.

**"BCU"** es el Banco Central del Uruguay.

**"Beneficiarios"** son los Titulares.

**"Bienes Fideicomitados"** son todos los Activos que integran el patrimonio del Fideicomiso directamente o a través de la Sociedad.

**"Cierre de Ejercicio"** es el 31 de diciembre de cada año.

**"Comité de Vigilancia"** Es el comité que podrán designar los Beneficiarios de conformidad con lo establecido en la cláusula 25 del contrato para ejercer la veeduría permanente sobre el cumplimiento de las funciones y obligaciones a cargo del Fiduciario y del Administrador, y de comisión fiscal en la Sociedad.

**"Consultor Técnico"**, es la persona que lleve a cabo la consultoría prevista en la cláusula 3 del presente contrato, en consideración a su idoneidad y conocimiento del sector inmobiliario.

**"Contrato"** o **"Contrato de Fideicomiso"** es este Contrato de Fideicomiso.

**"Contrato de Administración"** es el contrato de administración que se celebra entre el Fiduciario, la Sociedad y el Administrador quien tendrá a su cargo: (i) la administración general durante la etapa de ejecución de las obras y (ii) la comercialización y administración posterior de las Unidades.

**"Constructor"** será la persona o las personas adjudicataria/s de la obra descrita en el Plan de Negocios, conforme al llamado realizado por la Sociedad.

**"Contrato de Construcción"** Es el contrato de construcción a ser firmado entre la Sociedad y el Constructor.

**"Cuenta de Contingencias"** es la cuenta bancaria abierta por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso en el Banco, en la cual se depositarán los fondos correspondientes a la Reserva para Contingencias, en caso de que exista.

**"Cuenta Recaudadora"** es la cuenta bancaria abierta por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso en el Banco, donde se recibirán y depositarán todos los ingresos del Fideicomiso, incluyendo los fondos provenientes de la emisión de Valores.

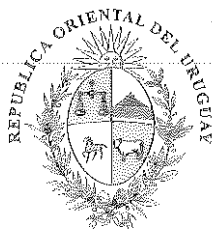
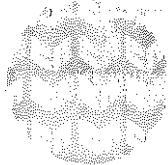
**"Cuentas"** son la Cuenta Recaudadora y la Cuenta de Contingencias.

**"Deudor"** es cualquier persona física o jurídica deudora por cualquier concepto del Fideicomiso.

**"Día Hábil"** es un día en que funcionen en Uruguay, las instituciones de intermediación financiera y las bolsas de valores.

**"Documento de Emisión"** es el Documento mediante el cual el Fiduciario emite los Títulos Mixtos a favor de los Titulares.

**"Dólares"** es la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.



Ha N° 334113



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

"Due Diligence" significa el informe de la auditoría legal contable y tributario a ser realizado por los asesores legales y contables del Fiduciario el cual comprenderá los aspectos: societarios, incluyendo las acciones, contractuales, títulos de propiedad sobre el Inmueble, permisos y autorizaciones, fiscal, laboral, propiedad intelectual y litigios. Incluye asimismo, el informe del Consultor Técnico previsto en la cláusula 3 del presente.

"Emisor" es el Fiduciario.

"Entidad Registrante" es el Fiduciario quien será la entidad encargada de llevar el Registro de los Titulares de los Valores que se emitan.

"Entidad Representante" es la entidad que actuará como representante de los Titulares de los Valores, de acuerdo a lo previsto por el artículo 73 de la Ley 18.627.

"Fecha de Emisión" son las fechas en que se hagan efectivas las emisiones de los Valores, una vez registrada la oferta pública por el BCU.

"Fecha de Pago" es la fecha en que se realice un pago correspondiente a los Valores.

"Fideicomiso" es el fideicomiso que se constituye por el presente Contrato. Todas las referencias relativas al Fideicomiso deberán interpretarse como realizadas en relación al mismo directamente o la Sociedad, según corresponda.

"Fideicomitentes" son las personas que se indican en la comparecencia de este Contrato.

"Fiduciario" es EF Asset Management Administradora de Fondos de Inversión S.A. o quien lo suceda.

"Fondos Líquidos" son los fondos en caja o invertidos en instrumentos fácilmente liquidables, que se encuentren en el activo del Fideicomiso en la Cuenta Recaudadora, proveniente de la gestión de los activos del Fideicomiso o de la colocación de los Valores.

"Fondos Netos Distribuibles" son los fondos efectivamente percibidos por el Fideicomiso; directamente o, a través de la Sociedad, originados en rentas por la implementación del Plan de Negocios, que surgen de deducir de las disponibilidades al cierre de ejercicio de cada año, las previsiones de gastos e inversiones a realizar en los próximos ejercicios económicos que sean determinadas de acuerdo al informe elaborado por el Administrador a tales efectos. El importe resultante, no podrá superar los resultados contables acumulados del Fideicomiso a dicho Cierre de Ejercicio.

"Fondos Netos Remanentes" son los fondos que existan en el activo del Fideicomiso a la fecha de liquidación del Fideicomiso, una vez enajenados todos los Bienes Fideicomitados y canceladas todas las obligaciones del Fideicomiso; y luego, una vez liquidada la Reserva de Liquidación.

"Gastos del Fideicomiso" son los gastos que se detallan en la Cláusula 26 del Contrato, así como otros gastos establecidos expresamente en este Contrato de Fideicomiso como de cargo del Fideicomiso.

"Monto Máximo de Emisión" significa el monto indicado en la Cláusula 8

**"Monto Mínimo de Emisión"** significa el monto indicado en la Cláusula 8

**"Inmueble"** es el inmueble urbano padrón No. 430.970 carpeta catastral No. 8.881 del Departamento de Montevideo, manzana ubicada entre las calles Bonavita, Prof. Sabat Pebet, y Bulevar 26 de Marzo, propiedad de la Sociedad, donde se desarrollará el Proyecto.

**"Intereses"** son el Interés Base y el Interés Contingente según se los define en la cláusula 8.

**"Ley"** es la ley 17.703 del 27 de octubre de 2003, sus modificativas y concordantes, que regula los fideicomisos.

**"Mayoría Absoluta de Titulares"** es el voto conforme de uno o más Titulares con derecho a voto, cuyos Valores representen un valor nominal superior al 50% (cincuenta por ciento) del total de Valores emitidos.

**"Mayoría Especial de Titulares"** es el voto conforme de uno o más Titulares con derecho a voto, cuyos Valores representen un valor nominal superior al 80% (ochenta por ciento) del total de Valores emitidos.

**"Obra"** es la obra descrita en el Proyecto.

**"Pasivos"** son el conjunto de pasivos (contingentes y no contingentes) que se generen a lo largo de la vida del Fideicomiso como consecuencia de su celebración, ejecución y liquidación. La deuda contraída por parte del Fideicomiso bajo los Títulos Mixtos no se considerará un pasivo bajo este término definido.

**"Período de Inversión"** es el período de cinco años contados a partir de la suscripción de los Valores en el que se podrán requerir las integraciones diferidas a los Titulares de los Valores de conformidad con lo previsto en el Prospecto por al menos el Importe Mínimo de Emisión.

**"Pesos"** o **"Pesos Uruguayos"** es la moneda de curso legal en la República Oriental del Uruguay.

**"Plan de Negocios"** es el plan de negocios para el Fideicomiso sobre el cual el Administrador deberá llevar adelante la inversión acorde a la finalidad del presente Fideicomiso que se adjunta como Anexo al presente Contrato.

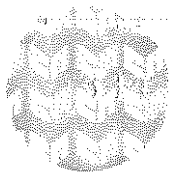
**"Prospecto"** es el prospecto que el Fiduciario emite a los efectos de la emisión de los Valores a favor de los Titulares, el cual el Fideicomitente declara conocer y aceptar en todos sus términos.

**"Proyecto"** es el proyecto que se detalla en el Anexo 2 a este Contrato.

**"Registro"** es un registro llevado por la Entidad Registrante en el que se asientan los nombres y otros datos identificatorios de los Titulares, así como las transferencias y otros negocios jurídicos relativos a los Valores.

**"Remanente"** refiere en cada Fecha de Pago, a los Fondos Netos Distribuibles, una vez cancelado el Interés Base, Interés Contingente y el Capital; y a la fecha de liquidación del Fideicomiso o de cancelación de la Reserva de Liquidación, los Fondos Netos Remanentes, de acuerdo a lo que se establece en el Documento de Emisión.





Ha N° 334114



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

“Reserva de Liquidación del Fideicomiso” es la reserva que será constituida por el Fiduciario, y mantenida por este luego de la extinción del presente Fideicomiso, por las contingencias que se indican en la Cláusula 30 del Contrato.

“Reserva para Contingencias” es la reserva que podrá constituir el Fiduciario con fondos del Fideicomiso, para cubrir las contingencias del Fideicomiso durante el plazo de vigencia en la forma establecida en la Cláusula 29 del Contrato. Esta reserva es sin perjuicio de las restantes garantías o reservas que deba constituir la Sociedad en su carácter de titular de unidades de propiedad horizontal.

“Sociedad” es Cepheus S.A.

“Titulares” son los titulares legítimos de los Valores a emitirse al amparo del presente Contrato de Fideicomiso, tal como resultan del Registro.

“Títulos Mixtos” o “Valores” son los títulos mixtos de oferta pública que otorgan a los Titulares derechos de crédito y derechos de participación sobre el Remanente, que se emiten de acuerdo a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y en el Documento de Emisión.

“Unidades” son cada una de las unidades destinadas a viviendas, locales comerciales, oficinas y estacionamientos, resultantes de los edificios a construirse en el Inmueble.

“Vinculados/as” significa: (a) tratándose de personas físicas: a cualquiera de los accionistas, socios, beneficiarios, directores, gerentes, administradores, representantes, síndicos o integrantes de la Comisión Fiscal, y en general, todo integrante del personal superior de la entidad considerada, en forma directa o indirecta; (b) cualquier persona física que mantenga un vínculo familiar hasta el tercer grado de consanguinidad y segundo de afinidad, o bien sean cónyuges y/o concubinos de cualquier de las personas nombradas anteriormente; y (c) tratándose de personas jurídicas, aquellas en las cuales dicha entidad y/o cualquiera de sus accionistas, socios, beneficiarios, directores, administradores, representantes, miembros del órgano de fiscalización, gerentes y en general todo integrante del personal superior, que tengan, individual o conjuntamente una participación directa o indirecta igual o mayor al 20% de la entidad considerada, así como los demás vínculos de control de acuerdo con lo previsto por el artículo 49 de la Ley N° 16.060 y lo dispuesto por el artículo 271 de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero respecto al concepto de Conjunto Económico.

## 2. PARTES INTERVINIENTES:

Son partes de este Fideicomiso las siguientes:

- (a) **Fideicomitentes:** son los indicados en la comparecencia.
- (b) **Fiduciario:** es EF Asset Management Administradora de Fondos de Inversión S.A.
- (c) **Beneficiarios:** son los Titulares.

La suscripción y adquisición de los Valores supone por parte de los Titulares la ratificación y aceptación expresa del Contrato de Fideicomiso, Prospecto, Contrato de Administración, Contrato de Entidad Representante y todos los restantes documentos de la emisión.

### 3. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO

De conformidad a lo previsto por la Ley, las Partes convienen constituir el Fideicomiso denominado **"FIDEICOMISO FINANCIERO PLATINUM"**, que se integrará con las Acciones de la Sociedad que serán aportadas por los Fideicomitentes, la cual es propietaria del Inmueble.

Los Fideicomitentes se obligan a transferir las Acciones el Día Hábil siguiente a la fecha de cierre del período de suscripción de los Valores, sujeto a la condición de que se suscriba al menos el Monto Mínimo de la Emisión. Como contrapartida por el aporte de las Acciones, los Fideicomitentes recibirán Títulos Mixtos por un valor nominal de US\$ 32.400.000 y la suma de US\$ 2.000.000 en efectivo, correspondiendo a cada Fideicomitente la parte que se establece a continuación:

- Eduardo Campiglia 45%
- Lakus LP 40%
- Enrique Manhard 10%
- Jorge Rial Avalué 5%

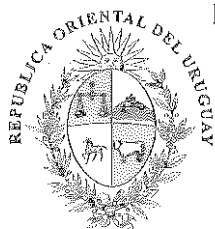
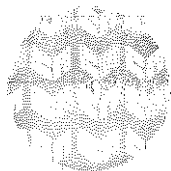
Los Títulos Mixtos serán emitidos a favor de los Fideicomitentes contra la transferencia de las Acciones y la suma de US\$ 2.000.000 será abonada a los Fideicomitentes dentro de los cinco Días Hábiles siguientes a realizada la primera integración en dinero de Valores.

Las Acciones y libros sociales de la Sociedad son entregados en depósito al Fiduciario para que los conserve como depositario hasta el momento en que se adquieran las Acciones y se transfiera la propiedad al Fideicomiso. En caso que no se suscriba el Monto Mínimo de la Emisión, el Fiduciario devolverá todas las Acciones y libros sociales a los Fideicomitentes dentro de los cinco Días Hábiles siguientes al vencimiento del plazo previsto para la suscripción de los Valores.

Previo a la suscripción de los Valores, el Fiduciario, encargará a sus asesores legales, contables y fiscales, la realización del Due Diligence respecto de la Sociedad a efectos de descartar la existencia de pasivos o contingencias que pudiesen afectar la transferencia de las acciones en las condiciones pactadas, así como en forma material la realización del Proyecto, verificar que los términos y condiciones de los contratos firmados hasta entonces entre la Sociedad y terceros (incluyendo aquellos otorgados con Vinculados al Administrador) fueran otorgados conforme a las prácticas habituales y estándar del mercado, en especial en relación a las modalidades de contratación, responsabilidades, riesgos, indemnidades y garantías adecuadas para mitigar los riesgos inherentes a la construcción, incluyendo materia laboral, previsional y accidentes de trabajo. También incluirá el monto de los gastos reembolsables a los Fideicomitentes conforme a lo previsto en el presente. Además, el Fiduciario encargará al Consultor Técnico la emisión de un informe respecto de los contratos firmados entre la Sociedad y terceros, incluyendo aquellos otorgados con Vinculadas al Administrador, a los efectos de determinar si fueron otorgados conforme a las prácticas habituales y estándar del mercado conforme a lo antedicho, desde el punto de vista técnico y comercial, y de acuerdo a lo previsto en el Plan de Negocios. En caso de corresponder, el Consultor Técnico otorgará su opinión respecto de los pliegos de términos y condiciones de los procesos licitatorios que estuvieran en curso.

En caso que la Sociedad pretendiese otorgar cualquier contrato con posterioridad al Due Diligence, incluyendo el informe del Consultor Técnico, pero previo a la transferencia de las acciones o la designación del Comité de Vigilancia, se deberá requerir el visto bueno del Fiduciario y Consultor Técnico conforme a todo lo antedicho.



**Ha N° 334115**

ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

En caso de que se verifiquen las siguientes circunstancias, sea como resultado del Due Diligence, incluyendo el informe del Consultor Técnico, o en forma posterior pero previo a la transferencia de acciones: i) existir pasivos o contingencias materiales en los términos antes referidos; ii) si los contratos existentes entre la Sociedad y terceros (incluidos los contratos otorgados con Vinculados al Administrador y/o los Fideicomitentes) no hubiesen sido otorgados conforme a las prácticas habituales y estándar del mercado, y siguiendo los lineamientos previstos en el Plan de Negocios, o iii) si los Fideicomitentes no entregaran al Fiduciario en el plazo de 45 días corridos, a contar desde la firma del presente, la documentación necesaria para completar el Due Diligence; o iv) no estuviera vigente alguna las declaraciones y garantías de los Vendedores; el Contrato de Fideicomiso se resolverá de pleno derecho debiendo los Fideicomitentes reembolsar al Fiduciario cualquier erogación o gasto realizado en razón del presente Contrato.

En caso de que del resultado del Due Diligence, incluyendo el informe del Consultor Técnico, surgieran contingencias o pasivos que no fueran considerados materiales a los efectos de implementar la transferencia de las acciones y/o la ejecución del Proyecto de acuerdo a las prácticas habituales y estándar del mercado y/o lo previsto en el Plan de Negocios, la Fiduciaria determinará la conveniencia de acordar con los Fideicomitentes las medidas o garantías necesarias para mitigar los riesgos detectados, en forma previa a la suscripción de los Valores. En caso de no alcanzarse un acuerdo al respecto, el Contrato de Fideicomiso también se resolverá conforme a lo antedicho.

Los Fideicomitentes se obligan a transferir las Acciones al Fideicomiso, libres de cualquier tipo de gravamen y pasivos en la Sociedad, salvo los pasivos emergentes de los gastos correspondientes a las actividades preparatorias y de ejecución establecidas en el punto 1.5.5 del Plan de Negocios (incluyendo gastos y honorarios por proyecto, estudios preliminares, asesoramientos, excavaciones, vallado, etc) que surjan de la contabilidad de la Sociedad, todo lo cual será objeto de control en el Due Diligence. Cualquier otro gasto incurrido por la Sociedad en razón de actividades preparatorias o de ejecución, y que no figure en el Plan de Negocios deberá contar con el visto bueno del Consultor Técnico. De no contarse con dicho visto bueno, las Partes acuerdan que el Fiduciario podrá descontar dichos montos del precio a pagar por las Acciones.

Al momento de realizarse la transferencia de las Acciones los Fideicomitentes deberán presentar al Fiduciario las correspondientes cartas de renuncias de los actuales miembros integrantes del directorio en la cual declaren que no tienen nada que reclamar a la Sociedad. Asimismo, los Fideicomitentes deberán entregar al Fiduciario los documentos que evidencien que fueron revocados todos los poderes otorgados por la Sociedad en favor de terceros.

A efectos de completar la transferencia se obligan a endosar las Acciones en favor del Fideicomiso suscribiendo toda la documentación necesaria. Los Fideicomitentes declaran y garantizan al Fiduciario que, a la fecha de otorgamiento del presente, así como al momento de transferirse las acciones:

(i) Tienen facultades y autoridad para transferir las Acciones al Fideicomiso y para cumplir con sus obligaciones de acuerdo con este Contrato y para consumar las transacciones contempladas en este Contrato.

(ii) Se encuentran libre de cualquier obligación, gravamen, inhibición, orden judicial y/o cualquier otro reclamo o acción que le impida o pueda impedir disponer libremente de las Acciones.

(iii) La Sociedad se encuentra libre de cualquier pasivo o contingencia anterior a la transferencia de las Acciones, excepto por los gastos correspondientes a las actividades preparatorias y de ejecución referidas anteriormente, todas las cuales se encuentren debidamente contabilizadas.

(iv) No se requiere ningún trámite adicional por parte de los Fideicomitentes para autorizar la transferencia de las Acciones, para cumplir con sus obligaciones en virtud de este Contrato, ni para que los Fideicomitentes consumen las transacciones aquí contempladas.

(v) Todos los documentos que han sido y son entregados al Fiduciario en relación con la transferencia de las Acciones son correctos y completos.

(vi) El otorgamiento y cumplimiento del presente Contrato por parte de los Fideicomitentes y la consumación de las transacciones contempladas en este Contrato ni ahora ni en el futuro: (a) violan, están en conflicto con ni resultan en ninguna infracción de los documentos sociales de la Sociedad o de cualquiera de los Fideicomitentes; (b) están en conflicto con, ni resultan en la infracción de, ni constituyen incumplimiento en virtud de ningún contrato, resultan en la rescisión, cancelación o aceleración de ningún derecho u obligación de la Sociedad o de cualquiera de los Fideicomitentes en virtud de ningún contrato, ni otorgan a ninguna persona el derecho de rescisión, aceleración o cancelación, ni desencadenan ningún derecho de preferencia o similar de o en virtud de ningún contrato; (c) violan ni resultan en una infracción de ni constituyen incumplimiento en virtud de ninguna ley aplicable.

(vii) Los Fideicomitentes son los únicos propietarios de las Acciones, las que se encuentran todas libres y exentas de afectaciones y gravámenes y no existen socios ocultos. Las Acciones constituyen todo el capital integrado emitido y en circulación de la Sociedad que es propiedad de los Fideicomitentes. Las Acciones están debidamente autorizadas, válidamente emitidas, totalmente pagas y no fueron emitidas en violación de ningún derecho preferente u otros derechos similares.

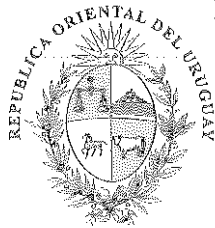
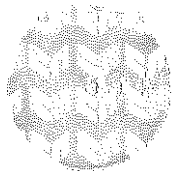
(viii) Las Acciones se encuentran totalmente integradas e incluyen todos sus respectivos derechos a dividendos o ganancias en títulos de participación, en especie, o en efectivo votados hasta el presente o que se voten y/o paguen en el futuro, así como todas las acciones provenientes de capitalizaciones de reservas, revaluaciones y aportes de todo tipo. No existen denuncia de extravíos, ni gravamen, embargo, inhibición o restricción alguna sobre las Acciones. Las Acciones se venden comprendiendo todos los derechos económicos y políticos que ellas otorgan. No hay suscripciones pendientes de integración.

(ix) No existen obligaciones por parte de los Fideicomitentes pendientes ni para con la Sociedad ni para con terceros en relación a la emisión/adquisición de las Acciones.

(x) La Sociedad es el único titular del Inmueble y tiene la propiedad plena y título perfecto sobre el mismo. El Inmueble se encuentra en posesión de la Sociedad y está libre de gravámenes, o derechos a favor de cualquier tercero, garantías prendarias y/o hipotecarias y/o de cualquier otra naturaleza, libres de terceros ocupantes y sujetos al uso y ocupación exclusivos de la Sociedad.

(xi) Todos los contratos suscritos por la Sociedad con terceros (incluidos contratos firmados con sus Vinculadas al Administrador y/o los Fideicomitentes) fueron otorgados conforme a las prácticas habituales y estándar del mercado, a los efectos de la implementación del Proyecto en las condiciones previstas en el Plan de



**Ha N° 334116**

ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

Negocios, no existiendo otros extraños al giro de la Sociedad. Ningún incumplimiento o evento que, con el transcurso del tiempo u otra condición pueda constituir un incumplimiento de esos contratos o acuerdos y que podría dar lugar a un reclamo de daños, de cumplimiento o de rescisión ha ocurrido. Tampoco se ha recibido o cursado notificación ni aviso ni preaviso alguno de incumplimiento ni de rescisión de dichos contratos o acuerdos.

(xii) La Sociedad es la única propietaria de la información, documentación, marcas y cualquier derecho de propiedad industrial y/o intelectual u otro bien intangible relacionado con el Proyecto, salvo los derechos de personalísimos de autor que pudieran corresponder. En particular, la Sociedad es la única propietaria del proyecto de arquitectura del Proyecto; y no existen licencias o permisos para su uso otorgados a terceros.

(xiii) La Sociedad no tiene otros empleados que los indicados en la respectiva planilla de trabajo. La Sociedad no ha asumido ningún compromiso, ni escrito ni oral, para otorgar a dichos empleados aumentos de sueldo o cualquier compensación o beneficio adicional a las establecidas por las leyes laborales respectivas. La Sociedad no se encuentra afectada por conflictos colectivos de trabajo ni huelgas ni "lockouts". La Sociedad está al día con respecto al pago de los salarios y cargas sociales y todas las otras compensaciones debidas en relación a sus empleados actuales y de los pasados, y no se tiene conocimiento de ninguna circunstancia que pudiera dar lugar a reclamos contra la Sociedad. En relación a empresas tercerizadas, bajo cualquier modalidad, la Sociedad ha realizado los controles previstos en la ley 18.251 y 18.099 a todos los efectos allí previstos.

(xiii) La Sociedad ha sido conducida de acuerdo al curso normal y habitual de sus negocios, y conforme a la diligencia de un buen hombre de negocios. Desde la fecha del presente hasta la transferencia de las acciones, los Fideicomitentes se obligan a conducir la Sociedad o causar que sea conducida, de acuerdo a lo antedicho y en forma coherente con el resultado del Due Diligence, incluyendo el informe del Consultor Técnica, en caso de ser favorable.

(xiv) La contabilidad de la Sociedad refleja la situación patrimonial y financiera de la misma, y ha sido preparada de acuerdo a las normas contables adecuadas vigentes en la República Oriental del Uruguay, y sobre una base consistente con ejercicios anteriores. La Sociedad no tiene pasivo u obligación de naturaleza alguna (ya sea contingente o de otra clase, incluyendo pero no limitado a contingencias fiscales, previsionales y laborales, y gravámenes registrados sobre activos o bienes de la Sociedad) excepto por los pasivos y obligaciones revelados, totalmente reflejados en la contabilidad.

Si después de la suscripción de los Valores surgiera a juicio fundado de la Fiduciaria, algún reclamo o alguna deuda u obligación material de la Sociedad de causa u origen anterior a la transferencia de las acciones que no fuera detectada en el Due Diligence, o que aun cuando detectada en el Due Diligence, la Fiduciaria hubiera considerado que no era material, o si cualquiera de las declaraciones y garantías previamente detalladas fuera falsa, errónea o inexacta, los Fideicomitentes se obligan desde ya en forma solidaria entre ellos a indemnizar y mantener indemne al Fideicomiso y/o la Sociedad, a su simple requerimiento, por cualquier consecuencia que en el futuro pudiera derivarse de dicha circunstancia, incluyendo, sin que implique limitación, cualquier daño y perjuicio, pérdida, gastos, multas, costas, costos, honorarios razonables en los que el Fideicomiso y/o la Sociedad incurra para su defensa. La Fiduciaria deberá notificar a los Fideicomitentes dentro de los diez días hábiles a partir de que tome conocimiento, y siempre en tiempo útil para deducir defensas en consideración a los plazos

administrativos, procesales u otros que estuvieren en curso, sobre las circunstancias previamente referidas a efectos de que los Fideicomitentes puedan garantizar su derecho de defensa. Dicha obligación de notificar se considerará cumplida una vez que la Fiduciaria notifique a todos los Fideicomitentes que indicaron, en la comparecencia del presente Contrato, domicilios localizados en Uruguay.

Los Fideicomitentes dispondrán de un plazo de 15 (quince) Días Hábiles para expedirse al respecto, aceptando o rechazando la obligación de indemnizar y mantener indemne al Fideicomiso y/o la Sociedad al respecto. Si transcurrido el plazo mencionado no hubieren rechazado u objetado por escrito, se entenderá que han aceptado la pertinencia del mismo. En todos los casos, se conviene que el Fiduciario queda desde ya autorizado a retener y compensar las sumas que los Fideicomitentes tuvieran derecho a cobrar por cualquier concepto, en virtud de la transferencia de las acciones y/o en su calidad de Beneficiarios, hasta el monto concurrente de los reclamos, deudas u obligaciones referidos. En caso que la obligación de indemnizar y mantener indemne, o los montos respectivos fueran controvertidos por los Fideicomitentes, las sumas retenidas se destinarán a la Reserva para Contingencias y únicamente podrán ser liberadas en favor de los Fideicomitentes en caso de previa autorización de la Asamblea de Titulares –sin considerar los valores de los Fideicomitentes y sus Vinculados, incluido expresamente el Administrador-, o cuando así lo determine una sentencia o laudo arbitral según corresponda.

En caso de reclamos, sin el previo consentimiento por escrito del Fiduciario, los Fideicomitentes ni ninguna de las personas que hubiere actuado como director u otra calidad respecto de la Sociedad podrá conciliar, transar o consentir ningún acuerdo respecto de cualquier reclamo que implicare cualquier obligación respecto de la Sociedad. El consentimiento del Fiduciario no podrá negarse salvo por razones fundadas.

La Sociedad tendrá como objeto exclusivo ser titular de bienes inmuebles y las construcciones y restantes bienes y derechos que accedan a los mismos, la disposición a cualquier título de dichos inmuebles –sujeto a las condiciones pactadas en el Plan de Negocios y sus futuras modificaciones que se otorguen conforme a lo previsto en este contrato-- así como contratar los servicios necesarios para la administración y construcción de obras en dichos inmuebles y para llevar adelante dicha comercialización. Asimismo, la Sociedad deberá tener acciones nominativas y no preferidas o de goce.

Considerando que la Sociedad, cuyas Acciones se transfieren al Fideicomiso, tiene acciones al portador y no cumple con estos dos requisitos, el Fiduciario deberá reformar los estatutos sociales de forma de reformar el objeto y/o el tipo de acciones en su caso, debiendo iniciar el trámite de reforma de estatutos dentro del plazo de 30 días hábiles de efectuada la adquisición y culminar el trámite en un máximo de 12 meses después de iniciado. Los gastos de dicha reforma serán Gastos del Fideicomiso.

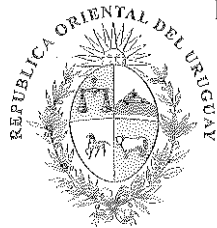
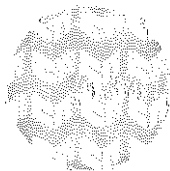
No se podrá dar a la Sociedad o al Inmueble un destino ajeno al cumplimiento de las instrucciones contenidas en el presente Contrato.

La representación de la Sociedad estará a cargo del Fiduciario que será designado, en el acto de transferencia de las Acciones, como único integrante del Directorio.

#### **4. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO**

El patrimonio del Fideicomiso estará constituido por los Activos y por todos los derechos económicos, presentes y futuros que generen los mismos. El patrimonio fideicomitado





Ha N° 334117



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

queda afectado única y exclusivamente a los fines que se destina y sólo podrán ejercitarse respecto a él, los derechos y acciones que se refieran a dichos bienes. Constituirán además Bienes Fideicomitidos los siguientes:

- (a) los importes integrados por los suscriptores de los Valores que permanezcan en el Fideicomiso sin ser invertidos en el Proyecto.
- (b) los importes que se mantengan en la Reserva para Contingencias; y
- (c) todos los demás bienes, derechos de cualquier naturaleza que integren el patrimonio del Fideicomiso, emergentes de la ejecución y desarrollo del Plan de Negocios y del propio funcionamiento del Fideicomiso y de las colocaciones transitorias realizadas en valores incluyendo, pero no limitado a cualquier saldo existente en la Cuenta Recaudadora.

El Fideicomiso no podrá invertir sus recursos en valores no permitidos como inversión para los Fondos de Ahorro Previsional, de acuerdo con lo establecido en el artículo 124 de la Ley N° 16.713 de 3 de setiembre de 1995 (en la redacción dada por la Ley N° 19.149 de 24 de octubre de 2013) de acuerdo con lo dispuesto en el art. 59, literal d. de la Recopilación de Normas de AFAP del Banco Central del Uruguay.

Los Fondos Líquidos podrán ser invertidos por el Fiduciario, únicamente en los siguientes Activos Financieros, que calcen con las necesidades de utilización de fondos en plazos y monedas, según las proyecciones que informe el Administrador:

- (a) Valores emitidos por el Estado Uruguayo u otros entes estatales;
- (b) Valores de renta fija emitidos por organismos internacionales de crédito o por gobiernos extranjeros de muy alta calificación crediticia;
- (c) Depósitos en entidades de intermediación financiera locales calificadas como categoría 1 por el BCU.

En caso que el Fiduciario contrate asesoramiento a efectos de invertir los Fondos Líquidos el costo de dicha contratación será de cargo del Fiduciario y no un Gasto del Fideicomiso.

## 5. VALUACIÓN DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Los Activos y los correspondientes pasivos del Fideicomiso y la Sociedad se valuarán de acuerdo a las normas contables adecuadas (NIIF) y a las normas que al respecto dicte el BCU.

## 6. FINALIDAD DEL FIDEICOMISO

Se constituye el Fideicomiso para que a través de la Sociedad desarrolle el Proyecto. El mismo comprende la construcción de tres edificios en el Inmueble, que se incorporará al régimen de propiedad horizontal al amparo de la ley N°16.760 y la posterior administración, a efectos de comercializar (arrendamiento y venta), en forma total o parcial las Unidades, así como la constitución de derechos reales o personales sobre ellas. Las Unidades construidas podrán tener los destinos establecidos en el Plan de Negocios que se adjunta como Anexo al presente y se considera parte integral del Contrato.

El Plan de Negocios establece el marco dentro del cual se desarrollará la estrategia del

Fideicomiso para cumplir con su fin, y específicamente indicará los requisitos que ha de reunir el Proyecto para que el Fideicomiso pueda realizar las inversiones, así como los lineamientos generales que habrá de considerar el Administrador para llevar adelante su función.

De ningún modo podrá interpretarse que los términos y condiciones del Plan de Negocios suponen un compromiso o promesa de que la estrategia allí prevista será exitosa en su resultado. En particular los Beneficiarios reconocen y aceptan que por las particulares características de los bienes que integrarán el patrimonio del Fideicomiso, las inversiones realizadas están sujetas a las fluctuaciones del mercado en la cual se radicará la inversión.

## **7. ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS**

Por medio del Contrato de Administración que se suscribe simultáneamente al presente, el Fiduciario y la Sociedad, designan al Administrador para cumplir la tarea de llevar adelante la implementación del Plan de Negocios, de acuerdo a lo establecido en el presente Contrato y en el Contrato de Administración.

Sin perjuicio de esto, el Fiduciario mantendrá la responsabilidad por la gestión del Administrador por las tareas subcontratadas a éste.

En la contratación del Administrador, por las tareas que no implique subcontratación, el Fiduciario no asume responsabilidad por las tareas desarrolladas por el Administrador, salvo que actúe con dolo o culpa grave en la realización de los controles que este Contrato y el Contrato de Administración ponen a su cargo, o que éste determine en función de la diligencia de un buen hombre de negocios en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso.

Cada Beneficiario, por la sola adquisición de los Valores, presta su consentimiento para que el Administrador se desempeñe en tal carácter bajo este Contrato y el Contrato de Administración y cumpla las funciones establecidas en el mismo.

El Fiduciario no podrá modificar el Contrato de Administración sin el consentimiento del Administrador y sin contar con la previa aprobación de la Mayoría Especial de Titulares.

## **8. EMISIÓN DE VALORES**

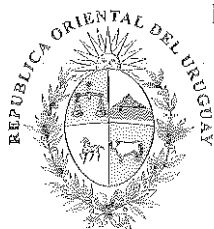
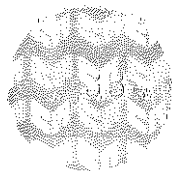
De acuerdo a los fines del Fideicomiso, el Fiduciario emitirá Valores de acuerdo a los términos y condiciones que se indican a continuación y por un monto total de hasta US\$ 165.000.000 (ciento sesenta y cinco millones de Dólares) ("el Monto Máximo") y un monto mínimo de US\$ 138.000.000 (ciento cuarenta y seis millones de Dólares) ("el Monto Mínimo").

Los Valores que emita el Fiduciario serán Títulos Mixtos que darán a los Titulares derechos de crédito y derechos de participación sobre el Remanente, de acuerdo a los términos y condiciones que se incluyen a continuación:

Títulos a emitirse:	Títulos Mixtos escriturales, conformados por 90% en derechos de crédito y 10% en derechos de participación sobre el Remanente.
---------------------	--

Monto Máximo de la Emisión: Hasta US\$ 165.000.000

Monto Mínimo de Emisión: US\$ 138.000.000



**Ha N° 334118**



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

Moneda: Dólar fondo

Valor nominal: US\$ 1

Intereses: - Interés base del 3% lineal anual sobre saldos de capital adeudados (en adelante el "Interés Base").

- Interés contingente con tasa incremental lineal anual sobre saldos de capital adeudados del: 1,5% desde el año 4 hasta el año 7 inclusive, 3% desde el año 8 hasta el vencimiento de los Valores (en adelante el "Interés Contingente"). El Interés Contingente se devengará siempre desde el año 4, no siendo necesaria ninguna otra condición para ello.

Tanto el Interés Base como el Interés Contingente, se calcularán sobre el 90% del valor del Título Mixto.

Periodo de Gracia para pago de Interés Base:

El Interés Base se comenzará a abonar a partir de la cuarta Fecha de Pago. El Interés Base que se genere hasta la tercera Fecha de Pago, será capitalizado en cada Fecha de Pago, a la par y en proporción a la participación de los Titulares y sobre los mismos se generarán intereses a las tasas de Interés Base e Interés Contingente correspondientes

Fecha de Pago de Intereses:

Anualmente luego de vencido el Periodo de Gracia y dentro del día hábil posterior al 1º de marzo de cada año, o antes si hubiere Fondos Netos Distribuibles suficientes. Tanto el Interés Base como el Interés Contingente serán pagaderos siempre que existan Fondos Netos Distribuibles. En caso que no existan Fondos Netos Distribuibles suficientes para pagar todo o parte de los intereses en cualquier Fecha de Pago de Intereses, los saldos que no puedan ser cancelados se capitalizarán en dicha Fecha de Pago, a la par y en proporción a la participación de los Titulares y sobre los mismos se generarán intereses a las tasas de Interés Base e Interés Contingente correspondientes.

El no pago del Interés Base en cualquier Fecha de Pago no acarreará el incumplimiento de los Valores emitidos. El incumplimiento se generará en caso que no se pague la totalidad del Interés Base en tres Fechas de Pago consecutivas, en cuyo caso el Fiduciario convocará a la Asamblea de Titulares para decidir el curso de acción.

El no pago del Interés Contingente en cualquier Fecha de Pago no acarreará el incumplimiento de los Valores emitidos.

**Amortizaciones de Capital:** Al vencimiento del plazo del Fideicomiso (30 años) o en cualquier Fecha de Pago de Intereses durante la vigencia del Fideicomiso, únicamente cuando se encuentre al día en el pago del Interés Base e Interés Contingente, y con fondos que provengan de Fondos Netos Distribuibles, siempre que dichos fondos no hayan sido reinvertidos por el Fideicomiso siguiendo los criterios establecidos en el Plan de Negocios.

**Pagos de participación sobre el Remanente:**

En cualquier Fecha de Pago de Intereses, 1) toda vez que existan Fondos Netos Distribuibles durante la vigencia del Fideicomiso, únicamente cuando se encuentre al día en el pago de: a) el Interés Base, b) el Interés Contingente y c) el Capital correspondiente a los derechos de crédito, o 2) al procederse a la liquidación del fideicomiso, por la distribución final de Fondos Netos Remanentes; y luego, al momento de liquidar la Reserva de Liquidación.

**Precio:** 100%

**Fechas de Emisión:** Son las fechas en que se haga efectiva la integración de los Valores suscritos, una vez registrada la oferta pública por el BCU

**Inscripción:** Banco Central del Uruguay

**Cotización:** Bolsa de Valores de Montevideo

**Ley Aplicable:** Ley de la República Oriental del Uruguay

Los Valores serán escriturales y serán emitidos a favor de los Titulares mediante el Documento de Emisión.

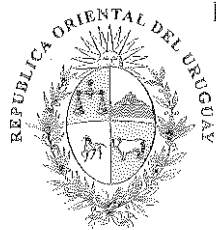
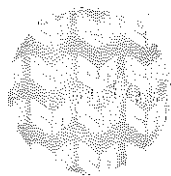
En caso que no se suscriba la totalidad del Monto Máximo de la Emisión, el Emisor se reserva el derecho de dejar la emisión sin efecto. En dicho caso, se resolverá el Fideicomiso, sin responsabilidad para quienes hubieren suscrito Valores o a quienes dichos Valores se les hubieran sido ofrecidos. Los Gastos del Fideicomiso que se generen por el registro y la oferta pública de los Valores serán asumidos por los Fideicomitentes.

## 9. SUSCRIPCIÓN E INTEGRACIÓN

Las suscripciones de los Valores serán realizadas en la o las bolsas de valores que el Fiduciario designe, en los plazos y en las condiciones que el Fiduciario establezca en el Prospecto. Los interesados deberán cumplir con aquellos recaudos que establezca el Fiduciario, suscribiendo la documentación que éste estime necesaria

La adjudicación de los Valores entre los inversores, en caso de recibirse suscripciones por montos mayores al ofrecido se realizará de acuerdo a lo que será establecido por el Fiduciario en el Prospecto.

Los Fideicomitentes se obligan a suscribir Valores por un monto equivalente al 25% del Monto Máximo de la Emisión, de acuerdo al mecanismo de suscripción que se establezca en el Prospecto, ello sin perjuicio de que los Fideicomitentes podrán, a su



Ha N° 334119



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

solo juicio, suscribir una mayor cantidad de Valores. La adjudicación de los Valores a los Fideicomitentes será efectuada de forma que, de acuerdo a los montos suscritos, siempre se les adjudique, como mínimo el 25% del total de los Valores suscritos en las proporciones indicadas en el Prospecto de Emisión. La integración de los Valores adjudicados a los Fideicomitentes quedará efectuada inicialmente en el acto de otorgarse la transferencia de Acciones, por un monto de US\$ 32.400.000. Las posteriores integraciones que corresponda realizar a los Fideicomitentes – una vez que los otros Titulares hayan integrado igual porcentaje de los Valores suscritos por ellos que el porcentual que represente la integración inicial de los Fideicomitentes respecto de los Valores que ellos hayan suscrito (por ej. si se suscribe el monto máximo de emisión y los Fideicomitentes, limitan su suscripción al 25%, una vez que los restantes titulares haya integrado la suma de US\$ 97.200.000.)— la realizarán los Fideicomitentes (en la participación que ellos acuerden en el compromiso de suscripción e integración diferida, pero en todo caso en cumplimiento de lo que se prevé en el párrafo siguiente) en efectivo y por la parte correspondiente a su participación en el total adjudicado a medida que la integración de estos Valores sea requerida.

Los Fideicomitentes Vinculados con el Administrador (o quienes resulten Titulares de los Valores de éstos por modo sucesión) no podrán tener una participación conjunta menor al 21,25% de los Valores emitidos y en circulación, salvo en el caso que se alcancen acumulativamente los supuestos previstos en la cláusula 9.1(f) del Contrato de Administración. Luego de alcanzados dichos hitos la referida participación podrá decrecer hasta un 3% de los Valores emitidos y en circulación la que deberá ser mantenida hasta la liquidación total del Fideicomiso o el cese por cualquier causa del Administrador, lo que ocurra primero.

El Fiduciario requerirá las integraciones de fondos por hasta el Monto Máximo de la Emisión o el monto que se suscriba, de acuerdo a las recomendaciones que sean efectuadas por el Administrador teniendo en cuenta las necesidades de utilización de fondos para la construcción del Proyecto, su mejor comercialización (incluyendo obras de acondicionamiento y equipamiento de las Unidades) y la asunción de todos los gastos y costos que se generen en la Sociedad y en el Fideicomiso para el desarrollo del Proyecto.

En caso que finalizado el Período de Inversión, o antes si ya se finalizó la construcción del Proyecto, existiese un saldo de suscripciones respecto de las cuales no se hubiere requerido la integración de los Valores, dichas suscripciones quedarán automáticamente canceladas al cierre del Período de Inversión o en la fecha que establezca el Fiduciario, siempre que se hubiere alcanzado el Monto Mínimo de Emisión. En caso contrario, la última fecha de integración por el remanente para completarlo deberá ser realizada antes del vencimiento del Período de Inversión.

#### 10. SUBORDINACIÓN AL PAGO DE GASTOS

Los pagos que por cualquier concepto pudieran corresponder a los Titulares se encuentran a su vez, todos ellos, totalmente subordinados a la cancelación previa de la totalidad de los Pasivos y los Gastos del Fideicomiso, incluyendo pero sin limitarse a toda deuda, tributos, cargas y toda otra obligación emergente o con causa o título en el desarrollo del objeto del Fideicomiso y/o en el funcionamiento del propio Fideicomiso, y/o a la constitución previa de las reservas de fondos necesarias para ello.

#### 11. DISTRIBUCIÓN DEL FLUJO DE FONDOS. PRIVILEGIOS Y SUBORDINACIÓN

Los Fondos Líquidos del Fideicomiso depositados en la Cuenta Recaudadora serán destinados de la siguiente manera:

- (a) a la cancelación de los Gastos del Fideicomiso;
- (b) a la constitución o reposición de la Cuenta de Contingencias, en caso de que corresponda;
- (c) a la cancelación de los Pasivos que sean exigibles;
- (d) a la realización de las inversiones que sean necesarias para llevar adelante el Plan de Negocios;
- (e) al pago de Interés Base bajo los Títulos Mixtos
- (f) al pago de Interés Contingente bajo los Títulos Mixtos
- (g) al pago de capital, correspondiente a los derechos de crédito, bajo los Títulos Mixtos
- (h) al pago de la participación en el Remanente por los Valores en cualquier Fecha de Pago de Intereses, toda vez que existan Fondos Netos Distribuibles durante la vigencia del Fideicomiso, únicamente cuando se encuentre al día en el pago de: a) el Interés Base, b) el Interés Contingente y c) el Capital correspondiente a los derechos de crédito. y
- (i) a la distribución de Fondos Netos Remanentes con el producido de la liquidación del Fideicomiso; y luego, una vez distribuida la Reserva de Liquidación.

## 12. DEDUCCIONES DEL MONTO RECIBIDO POR LA EMISIÓN

De las sumas recibidas por la emisión de los Valores, se deducirán por parte del Fiduciario las sumas necesarias a efectos de ser aplicados por el Fiduciario a pagar gastos y honorarios derivados del presente Contrato:

- (a) El precio en efectivo que corresponde percibir a los Fideicomitentes por la transferencia de las Acciones;
- (b) la remuneración inicial del Fiduciario por el primer mes de administración;
- (c) la remuneración de la Calificadora de Riesgos, por la calificación inicial de la emisión.
- (d) la remuneración de la Entidad Representante de acuerdo a lo establecido en el Contrato de la Entidad Representante;
- (e) la remuneración del estudio jurídico que ha intervenido en todo el proceso de estructuración de la emisión, Ferrere Abogados, equivalente a la suma de USD 60.000 más IVA;
- (f) la remuneración de la firma de consultoría financiera que ha intervenido en todo el proceso de estructuración de la emisión, CPA Ferrere, equivalente a la suma de USD 30.000 más IVA;
- (g) la remuneración de los asesores legales, tributarios y contables, Ferrere Abogados y CPA Ferrere, por la realización del Due Diligence, equivalente a la





**Ha N° 334120**



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

suma de USD 18.000 más IVA, y los gastos razonables asociados a dicho Due Diligence;

- (h) los gastos necesarios para obtener el registro o hacer posible el registro o comercialización de los Valores en la Bolsa de Valores de Montevideo si procediera.
- (i) el reembolso a los Fideicomitentes de los gastos incurridos por la Sociedad (con préstamo de los Fideicomitentes, los que quedarán cancelados) para la realización de las obras y actividades preliminares y de ejecución en el Inmueble; gastos y honorarios de tasación del inmueble (U\$S 7.000 mas IVA), honorarios, tributos y gastos vinculados con el avance del Proyecto; de acuerdo a lo previsto en el Plan de Negocios. Dicho monto será incluido en el informe Due Diligence contable de la Sociedad, y de acuerdo a la opinión favorable del Consultor Técnico.
- (j) Los honorarios correspondientes al Consultor Técnico, que no podrán exceder la suma de USD 9.000 más IVA.

Los pagos y gastos referidos antes son de cargo del Fideicomiso y los mismos serán facturados al Fideicomiso o a la Sociedad en su caso conforme según lo indique el Administrador.

### 13. ENTIDAD REGISTRANTE

El Fiduciario actuará como "entidad registrante" de la emisión de los Valores, de acuerdo a los términos y condiciones que se indican en este Contrato y en el Documento de Emisión.

La Entidad Registrante será la encargada de llevar el Registro en el que se anotarán el número de orden de cada Valor, los pagos realizados por los mismos que corresponden a cada Titular, y los datos identificatorios del Titular. También se inscribirán en el Registro todos los negocios jurídicos que se realicen con los Valores, y cualquier otra mención que derive de sus respectivas situaciones jurídicas, así como sus modificaciones.

La Entidad Registrante podrá llevar el Registro por medios físicos o electrónicos.

En caso de duda sobre la titularidad de los derechos sobre los Valores, o en cualquier caso que así lo entienda conveniente, la Entidad Registrante podrá requerir la opinión de un asesor letrado independiente, o una sentencia declarativa de la Justicia, a fin de asegurar la regularidad de su conducta como encargado del Registro.

La Entidad Registrante será responsable de todos los gastos generados por tales consultas o procedimientos judiciales, siempre que exista responsabilidad de la Entidad Registrante por el manejo del Registro. Fuera de los casos de responsabilidad de la Entidad Registrante, dichos gastos serán de cargo del Titular de los Valores, del Fiduciario o del patrimonio del Fideicomiso, según corresponda.

La Entidad Registrante podrá solicitar a los Titulares y estos a su vez se obligan a proporcionar toda la información y documentación necesaria a los efectos de realizar un debido conocimiento del cliente y dar cumplimiento a la regulación en materia de prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.

### 14. PLAZO DEL FIDEICOMISO

El Fideicomiso se mantendrá vigente y válido por un plazo máximo de 30 años, contados desde que se cumpla la condición suspensiva que se indicará en la cláusula 35 del presente o hasta el momento en que deba procederse a la liquidación del Fideicomiso. Lo antedicho es sin perjuicio de la realización del Due Diligence y actos instrumentales, en virtud de lo cual el Fideicomiso podrá extinguirse de pleno derecho previo a la suscripción de los Valores en los supuestos previstos en la cláusula 3.

La Mayoría Especial de Titulares podrá resolver transferir el patrimonio del Fideicomiso a un nuevo fideicomiso previo al vencimiento del plazo máximo de 30 años o prorrogar su plazo si las normas vigentes en ese momento lo permitieran.

Sin perjuicio de lo anterior, el Fideicomiso podrá extinguirse en forma previa, por la imposibilidad absoluta del cumplimiento de los fines para el cual fue constituido.

Asimismo, el Fideicomiso se extinguirá, previa resolución de una Mayoría Especial de Titulares, en caso de que: (i) no se obtenga el permiso de construcción o la resolución que otorgue los beneficios fiscales previstos por el régimen de la Ley N° 16.906; (ii) no se obtenga alguna de las autorizaciones requeridas para la construcción del Proyecto en el plazo de dos años de realizada la Emisión; (iii) se lleve a cabo la remoción del Administrador ya sea con o sin justa causa.

Ocurrida la extinción del Fideicomiso, el Fiduciario procederá a la liquidación del Fideicomiso, elaborando un balance final de liquidación a tales efectos. Si la liquidación del Fideicomiso tuviera lugar antes de que se hubieren integrado la totalidad de los Valores suscritos, los Fondos Netos Remanentes se distribuirán a prorrata entre los Valores efectivamente integrados.

## 15. DESTINO DE LOS BIENES AL FINALIZAR EL FIDEICOMISO

Producida la extinción y liquidación del Fideicomiso, el Fiduciario estará obligado a liquidar todos los Bienes Fideicomitados, conforme al plan propuesto por el Administrador el cual deberá contar con el visto bueno del Comité de Vigilancia, así como cancelar todos los Pasivos y Gastos del Fideicomiso y de la Sociedad. Asimismo, deberá abonar las sumas adeudadas bajo la porción de derecho de crédito de los Títulos Mixtos y entregar las sumas resultantes a los Titulares por su derecho de participación en el Remanente derivado de los Valores.

En caso de insuficiencia del patrimonio del Fideicomiso para dar cumplimiento a las obligaciones contraídas por el Fiduciario o la Sociedad frente a terceros, o en el caso de otras contingencias que pudieran afectar dicho cumplimiento, el Fiduciario citará a los Titulares a los efectos de que, reunidos en Asamblea de Titulares resuelvan —con el voto conforme de una Mayoría Especial de Titulares— sobre la forma de administración y liquidación del patrimonio.

En cualquier caso, la liquidación del Fideicomiso se realizará en forma privada de acuerdo a lo establecido por la Ley.

El Fiduciario deberá aplicar la diligencia de un buen hombre de negocios en la administración de la Sociedad, a los efectos de evitar el incumplimiento de obligaciones de pago y adoptar todas las medidas que fueran necesarias o convenientes a los efectos de precaver la insolvencia de la Sociedad, así como de salvaguardar los derechos de crédito y de participación previstos en el presente contrato en favor de los Beneficiarios, en tanto derivados de los ingresos de la misma, de forma que estos últimos no resulten afectados o gravados por terceros.



Ha N° 334121



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

Todos los fondos que sean distribuidos entre los Beneficiarios serán siempre distribuidos a prorrata de su participación en el Fideicomiso.

#### 16. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO

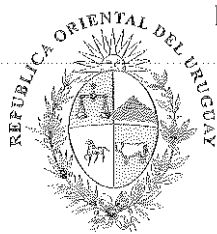
Para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso el Fiduciario realizará las siguientes actividades:

- (a) Administrar el patrimonio del Fideicomiso conforme a las disposiciones del presente Contrato y la normativa vigente y ejercer la calidad de director y accionista de la Sociedad, en forma consistente con este Contrato de Fideicomiso, y de la forma que resulte más eficiente y beneficiosa para los Titulares.
- (b) Emitir los Valores de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en este Contrato
- (c) Otorgar poderes especiales que se requieran para la consecución de los fines o para la defensa del patrimonio del Fideicomiso. Debiendo previamente obtener el visto bueno del Comité de Vigilancia.
- (d) Celebrar los contratos, convenios y demás actos que se requieran para el correcto cumplimiento de los fines del Fideicomiso. En especial, asegurarse de que los contratos a celebrarse para la construcción de la Obra y/o con partes Vinculadas al Administrador o a la Fiduciaria se realicen con el visto bueno del Comité de Vigilancia si corresponde, y en las condiciones previstas en este Contrato y aquellas que resulten estándares de acuerdo a las prácticas habituales del mercado (sin que implique limitación, en cuanto a las modalidades de contratación, riesgos, responsabilidades, garantías, indemnidades, entre otras). En la contratación de los roles comprendidos en el artículo 1844 del Código Civil, deberán preverse indemnidades y garantías suficientes en favor del Fideicomiso y la Sociedad por eventuales incumplimientos y reclamos relacionados con las responsabilidades y plazos allí previstos, a los efectos de mitigar adecuadamente los riesgos inherentes a la construcción, incluyendo sin que implique limitación, en materia laboral, previsional y accidentes de trabajo.
- (e) Mantener a su costo un inventario y una contabilidad separada de los bienes, derechos y obligaciones que integran el patrimonio del Fideicomiso. En caso que sea fiduciario en varios negocios de fideicomiso, deberá llevar contabilidad separada de cada uno de ellos. Mantener a su costo un inventario y una contabilidad separada de los bienes, derechos y obligaciones que integran el patrimonio de la Sociedad.
- (f) Abstenerse de gravar los Bienes Fideicomitados, excepto en los siguientes casos: a) Para conceder financiación bancaria a los futuros compradores de las Unidades y con ello facilitar la operativa de comercialización. En este caso podrán gravarse las Unidades del o los Edificios que hayan de comercializarse para la financiación del Proyecto; b) En cumplimiento de gravámenes involuntarios o forzosos que resulten por aplicación de disposiciones legales, reglamentarias o judiciales u otras que deba acatar o c) A los efectos de ingresar el Proyecto en el régimen de propiedad horizontal previsto en la ley N.º 16.760. Todos estos supuestos requerirán la aprobación previa del Comité de Vigilancia d) para contraer los endeudamientos previstos en el punto 9 del Plan

de Negocios.

- (g) Guardar reserva respecto de las operaciones, actos, contratos, documentos e información relacionada con el presente Contrato, sin perjuicio de lo cual estará autorizado a brindar información al Administrador sobre todas las actividades del Fideicomiso, quien estará obligado a guardar el mismo deber de reserva.
- (h) Enviar los reportes o informes dispuestos en este Contrato y enviarlos a los Titulares y al Comité Vigilancia según corresponda según lo previsto en este Contrato.
- (i) Pagar oportunamente los Gastos del Fideicomiso y controlar que dichos pagos se efectúen según lo establecido en este Contrato y en el Contrato de Administración, en la medida que existan fondos líquidos.
- (j) Realizar, por cuenta y orden de la Sociedad, todos los pagos que correspondan al Constructor, contratistas y/o restantes proveedores de la Obra, de acuerdo a los avances de obra que sean certificados por el Administrador, así como los demás pagos que correspondan para el desarrollo del Proyecto.
- (k) Entregar los fondos solicitados y debidamente justificados por el Administrador dentro de 2 Días Hábiles de recibida dicha solicitud de acuerdo a lo establecido en la Cláusula 6 del Contrato de Administración.
- (l) Controlar que el Administrador cumpla con sus obligaciones derivadas de este Contrato y del Contrato de Administración. Las tareas a ser desarrolladas por el Administrador en el Inmueble serán controladas, adicionalmente, por el Comité de Vigilancia conforme lo previsto en la Cláusula 25.
- (m) Abonar a los Beneficiarios los pagos correspondientes bajo los Títulos Mixtos.
- (n) Conservar en su poder la documentación original vinculada con el Inmueble, el Proyecto y las ventas y arrendamientos de Unidades realizadas por la Sociedad (títulos de propiedad, planos, antecedentes, contratos de arrendamiento).
- (o) A la liquidación del Fideicomiso, deberá transferir los bienes del patrimonio fiduciario remanentes, de existir, a los Titulares.
- (p) Controlar que los gastos del Fideicomiso y la Sociedad estén en línea con lo presupuestado, y de conformidad con lo previstos en el Plan de Negocios, e informar a los Titulares en caso de que dichos gastos se desvíen en un porcentaje superior al 10% de lo previsto en el presupuesto, siempre dentro de lo previsto en el Plan de Negocios. Asimismo, deberá informar inmediatamente a los Titulares cualquier situación de incumplimiento de obligaciones de pago de la Sociedad, así como de cualquier intimación, reclamo y/o contingencia.
- (q) Contratar y controlar el resultado de las auditorías especializadas semestrales de normativa laboral, previsional y seguridad e higiene en el trabajo, que le recomiende el Comité de Vigilancia o el Administrador, las cuales serán contratadas con cargo al Fideicomiso o a la Sociedad siguiendo siempre los criterios de selección de proveedores que surgen del Anexo 1.
- (r) Controlar el cumplimiento de los estándares mínimos de gestión del Administrador previstos en el Contrato de Administración.





Ha N° 334122



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

- (s) El Fiduciario no podrá disponer ni gravar las Acciones en forma alguna excepto en los siguientes casos: i) al momento de la liquidación del Fideicomiso, de acuerdo al plan de liquidación que resulte aprobado, y ii) si una Mayoría Especial de Titulares así lo resolviese.
- (t) Proporcionar al Administrador, toda la información y documentación que fueren necesarios o convenientes para que el Administrador emita los informes previstos en este Contrato.
- (u) A los efectos del Due Diligence, así como previo a cualquier contratación el Fiduciario deberá requerir al Administrador declarar si en el proceso de contratación interviene algún Vinculado o si la empresa es deudora del Administrador o sus Vinculadas. En esos casos, de seleccionarse su contratación, el Fiduciario tendrá participación directa en la negociación, y se deberá contar con el visto bueno del Consultor Técnico o el Comité de Vigilancia según corresponda, a los efectos de garantizar que sea conforme a las prácticas habituales y estándar del mercado para el tipo de bienes o servicios de que se trate tanto en cuanto a las modalidades de contratación, riesgos, responsabilidades, garantías, indemnidades, así como desde el punto de vista comercial y técnico, y de conformidad con el Plan de Negocios, en exclusivo interés del patrimonio fiduciario y los Beneficiarios.
- (v) Aprobar, teniendo en cuenta las sugerencias del Comité de Vigilancia, el presupuesto anual proporcionado por el Administrador.
- (w) Aprobar, teniendo en cuenta las sugerencias del Comité de Vigilancia, el plan de comercialización a ser elaborado por el Administrador de las Unidades de acuerdo con lo previsto en el Plan de Negocios.

#### 17. FACULTADES DEL FIDUCIARIO

El Fiduciario tendrá respecto de los bienes fideicomitidos las más amplias facultades para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, debiendo realizar sus funciones de acuerdo a lo establecido en este Contrato. Los actos y contratos celebrados por el Fiduciario en infracción a lo establecido en este Contrato serán inoponibles a los Titulares.

El Fiduciario tendrá la propiedad fiduciaria del patrimonio fideicomitado para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso y en beneficio de los Beneficiarios, siguiendo a tal efecto las recomendaciones que haga el Administrador, las que estarán siempre en un todo de acuerdo con los lineamientos dispuestos para cada caso por el Plan de Negocios y/o las futuras modificaciones o ampliaciones que se aprueben de conformidad con el procedimiento previsto en este Contrato.

Sin perjuicio de las recomendaciones que reciba del Administrador, el Fiduciario deberá actuar en todo momento con la prudencia y diligencia de un buen hombre de negocios, tomando las decisiones que, a su juicio, sean aconsejables a los fines del Fideicomiso, evitando los dispendios de actividad y dinero que sean evidentemente inconducentes y no razonables. Las decisiones tomadas por el Fiduciario en estos aspectos serán de su exclusivo juicio y no le generarán responsabilidad, salvo dolo o culpa grave. En caso de discordia entre el Fiduciario y el Administrador, primará la decisión del Fiduciario.

La obligación de actuar con la prudencia y diligencia de un buen hombre de negocios comprenderá también los roles de director y accionista de la Sociedad a ser desempeñados por el Fiduciario en razón del presente Contrato de Fideicomiso. El

Fiduciario no podrá adoptar ninguna resolución en el ámbito de las asambleas de accionistas de la Sociedad ni ejercer ningún derecho en calidad de tal, respecto de cuestiones que de acuerdo al presente contrato o las leyes que resultaren aplicables al Fideicomiso sean atribuciones de los Titulares del Fideicomiso, sin previo consentimiento de éstos de acuerdo con las mayorías o procedimientos que correspondieran según el caso. A modo de ejemplo, la aprobación de la memoria y los estados contables de la Sociedad tendrá lugar una vez aprobada la respectiva rendición de cuentas en el ámbito del Fideicomiso de acuerdo a los mecanismos aquí previstos.

## 18. PROHIBICIONES DEL FIDUCIARIO

### 18.1. El Fiduciario no podrá en ningún caso:

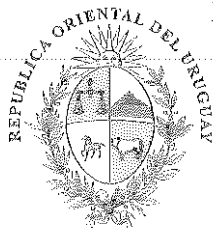
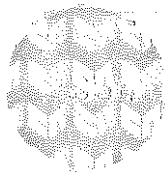
- (a) Liberarse de su obligación de rendir cuentas de acuerdo a los términos incluidos en este Contrato.
- (b) Liberarse de responsabilidad por actos culposos graves o dolosos realizados por él, incluidos sus dependientes
- (c) Afianzar, avalar o garantizar de algún modo a los Titulares el resultado del Fideicomiso o las operaciones, actos y contratos que realice con los bienes fideicomitidos.
- (d) Realizar operaciones, actos o contratos con los bienes fideicomitidos, en beneficio propio, de sus directores o personal superior, o de las personas jurídicas donde éstos tengan una posición de control o dirección.
- (e) Realizar cualquier otro acto o negocio jurídico con los bienes fideicomitidos respecto del cual tenga un interés propio, salvo autorización conjunta y expresa de la Mayoría Absoluta de Titulares.

### 18.2. Conflictos de intereses

En la actuación de la Fiduciaria, se aplicarán las siguientes reglas para prevenir posibles conflictos de intereses:

- (a) En el cumplimiento de sus funciones como Fiduciario del Fideicomiso, la Fiduciaria actuará con absoluta independencia de otros intereses del área inmobiliaria, manteniendo un especial cuidado y transparencia en el proceso de toma de decisiones, de manera de evitar conflictos de interés y propender así a la mejor gestión del Fideicomiso, buscando en todo momento que las operaciones del Fideicomiso se efectúen en exclusivo interés de los Beneficiarios.
- (b) Previo a cualquier contratación el Fiduciario deberá declarar al Comité de Vigilancia si en el proceso de contratación interviene algún Vinculado. En esos casos, de seleccionarse su contratación, la misma deberá contar con el visto bueno del Comité de Vigilancia, excepto en relación a la contratación de servicios legales, notariales, tributarios, contables en Ferrere Abogados y CPA Ferrere, las que se encuentran validadas desde ya. Ello sin perjuicio que también respecto a estas contrataciones, las mismas deberán ser conforme a las prácticas habituales y estándar del mercado para el tipo de servicios, debiéndose justificar su razonabilidad y necesidad.

## 19. RESPONSABILIDADES DEL FIDUCIARIO



Ha N° 334123



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

El Fiduciario se limitará a cumplir con las obligaciones descritas en este Contrato. El Fiduciario no será responsable por el incumplimiento de sus obligaciones por caso fortuito o fuerza mayor.

El Fiduciario quedará relevado de cualquier responsabilidad por la realización de actos en cumplimiento de las instrucciones que reciba de la Mayoría Absoluta de Titulares, pero el mismo no estará obligado a cumplir dichas instrucciones si éstas van en contra de la naturaleza jurídica o de los fines del Fideicomiso o de la normativa vigente aplicable en la materia.

El Fiduciario sólo será responsable de los actos que realice en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, con el patrimonio del mismo y hasta el monto que éste alcance. El Fiduciario no responde por las obligaciones asumidas en nombre del Fideicomiso frente a los Titulares y otros terceros salvo en caso de dolo o culpa grave.

El Fiduciario será responsable por las tareas correspondientes a su función, que subcontrate, todas las cuales son a su costo.

El Fiduciario no será responsable de actos o hechos de terceros que impidan el cumplimiento del presente Contrato.

## 20. CESE DEL FIDUCIARIO

El Fiduciario cesará en el ejercicio de su cargo en los siguientes casos:

- (a) Por la pérdida de alguna de las condiciones exigidas para el ejercicio de sus funciones.
- (b) Por disolución o concurso del Fiduciario.
- (c) Por la cancelación de la inscripción en el registro dispuesta por el BCU.
- (d) Por renuncia de acuerdo a los términos establecidos en la cláusula 21 de este Contrato.
- (e) Por su sustitución de acuerdo a los términos establecidos en la cláusula 22 de este Contrato.
- (f) Por remoción judicial, en caso de incumplimiento de las obligaciones impuestas por la ley o por el presente Contrato.

Al cesar en su cargo el Fiduciario elaborará un balance del patrimonio del Fideicomiso que comprenda desde el último informe que hubiere rendido, hasta la fecha en que se haga efectiva la remoción o renuncia.

El Fiduciario sustituto será designado por parte de la Mayoría Absoluta de Titulares dentro de los plazos indicados en las cláusulas siguientes para los casos de renuncia o sustitución, o dentro de un plazo de 60 días para el resto de los casos. Si la Mayoría Absoluta de Titulares no se pusiera de acuerdo en la designación del sustituto, el mismo será designado por la Entidad Representante.

Aceptado el cargo por parte del Fiduciario sustituto, el nuevo fiduciario quedará investido de todas las facultades, derechos, poderes y obligaciones del Fiduciario anterior, tomando posesión de los bienes que integran el patrimonio fideicomitado.

El Administrador no podrá en ningún caso asumir funciones como fiduciario del Fideicomiso.

## 21. RENUNCIA DEL FIDUCIARIO

El Fiduciario podrá renunciar a sus funciones que surgen del presente Contrato en los siguientes supuestos:

- (a) Ante la imposición de cualquier impuesto o carga adicional a las existentes que en el futuro grave al Fiduciario y/o las ganancias generadas por el mismo, y que a criterio del Fiduciario torne inconveniente su continuación.
- (b) Ante la sanción de leyes, decretos, reglamentos u otra normativa que a criterio del Fiduciario torne imposible o más gravosa la continuación del mismo en tal carácter.

En todos los casos, la renuncia tendrá efecto después de la transferencia del patrimonio objeto del Fideicomiso al fiduciario sustituto. Fiduciario no será responsable por la no aceptación de la calidad de Fiduciario por parte de un tercero.

A efectos de hacer efectiva su renuncia, el Fiduciario deberá convocar a una Asamblea de Titulares con al menos 60 días de anticipación a la fecha en que se proponga celebrar la misma, a efectos de poner en conocimiento de los Titulares su renuncia.

Dentro del plazo de 60 días de celebrada la referida Asamblea de Titulares, los Titulares deberán designar por Mayoría Absoluta de Titulares un fiduciario sucesor y comunicar al Fiduciario dicha designación, mediante comunicación escrita que incluirá el nombre y domicilio del fiduciario sucesor. Dentro de los 30 días siguientes a la recepción de la notificación de la designación del fiduciario sucesor, el Fiduciario deberá otorgar y entregar todas las notificaciones, instrucciones y demás documentos vinculados al presente Contrato con el fin de transferir al fiduciario sucesor el patrimonio del Fideicomiso.

En caso que la Mayoría Absoluta de Titulares no enviaran la notificación comunicando el nombramiento del fiduciario sucesor dentro de los treinta días siguientes al vencimiento del referido plazo de 60 días, el mismo deberá ser designado por la Entidad Representante.

El Administrador no podrá en ningún caso asumir funciones como fiduciario del Fideicomiso.

## 22. SUSTITUCIÓN DEL FIDUCIARIO

En caso de que el Fiduciario incumpla con cualquiera de sus obligaciones derivadas de este Contrato de Fideicomiso, el Documento de Emisión o el Prospecto, o si existe un cambio en los accionistas o su grupo controlante, los Titulares que representen la Mayoría Especial de Titulares podrán disponer la sustitución del Fiduciario por otro fiduciario que se encuentre autorizado para actuar como tal en este tipo de fideicomisos en la República Oriental del Uruguay. Los gastos y honorarios relacionados con dicha sustitución serán de cargo del Fiduciario.

La Mayoría Especial de Titulares podrá también sustituir al Fiduciario sin expresión de motivos, debiéndose en tal caso abonarse al Fiduciario, a modo de única compensación por todo concepto, una indemnización equivalente a un año de sus honorarios a





Ha N° 334124



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

momento de la remoción.

En tal caso, el Fiduciario deberá ceder todos sus derechos y obligaciones bajo este Contrato al nuevo fiduciario nombrado por la Mayoría Especial de Titulares.

La Mayoría Especial de Titulares deberá notificar al Fiduciario con una antelación de al menos 45 días, la designación de un fiduciario sustituto por la Mayoría Especial de Titulares, comunicando su nombre y domicilio. Dentro de los 30 días siguientes a la recepción de la notificación de la designación del fiduciario sucesor, el Fiduciario deberá otorgar y entregar todas las notificaciones, instrucciones y demás documentos vinculados al presente Contrato con el fin de transferir al fiduciario sucesor el patrimonio del Fideicomiso.

El nuevo Fiduciario y/o la Mayoría Especial de Titulares comunicarán al Administrador dicha sustitución y los datos de la nueva entidad que asumirá la calidad de fiduciario del presente Fideicomiso.

La totalidad de los costos que se originen por la transmisión del patrimonio del fideicomiso al nuevo Fiduciario serán íntegramente asumidos por el Fideicomiso, salvo en la hipótesis en que la remoción se funde en dolo o culpa grave de la Fiduciaria, en cuyo caso serán de cargo de la Fiduciaria.

### 23. ASAMBLEA DE TITULARES

#### 23.1 Forma de actuación de los Titulares

Actuación en Asamblea: Cualquier solicitud, requerimiento, autorización, instrucción, noticia, consentimiento, decisión u otra acción establecida en este Contrato de Fideicomiso, en el Contrato de Entidad Representante o en el Documento de Emisión de los Valores como correspondiendo a los Titulares o a determinadas mayorías de Titulares será adoptada en Asamblea de Titulares.

Nómina de Titulares: La Entidad Registrante queda expresamente autorizada a proporcionar a la Entidad Representante una nómina de los nombres y domicilio registrados de los Titulares, a los efectos que la Entidad Representante pueda convocar a los Titulares para que expresen su decisión sobre el tema que se trate. Al adquirir los Valores, los Titulares reconocen y aceptan expresamente que la Entidad Registrante estará autorizada a otorgar dicha información con el alcance establecido en este párrafo.

Prueba de la decisión adoptada por los Titulares: La suscripción de cualquier instrumento por parte de un Titular o de su apoderado se podrá probar por cualquier medio satisfactorio para la Entidad Representante y el Fiduciario.

#### 23.2 Asambleas de Titulares

Solicitud de Convocatoria: En cualquier momento el Fiduciario, la Entidad Representante o Titulares que representen al menos el 20% (veinte por ciento) del valor nominal de los Valores emitidos (o cualquiera de los Titulares, mientras no se haya integrado en dicha proporción por los suscriptores que no sean los Fideicomitentes), podrán convocar, a través de la Entidad Representante, una Asamblea de Titulares. La Entidad Representante convocará dentro del plazo de 60 (sesenta) días de recibida la solicitud.

Fecha y lugar de las Asambleas: Las Asambleas tendrán lugar en la ciudad de Montevideo en el lugar que la Entidad Representante determine y, en cuanto a su

constitución y funcionamiento para adoptar resoluciones, se aplicarán las disposiciones sobre asambleas de accionistas establecidas en la Ley N° 16.060 (arts. 345, 346 y 347), en todo lo que no se oponga a lo dispuesto en este Contrato en el Documento de Emisión o en el Prospecto.

Día de cierre de registro: La Entidad Representante podrá establecer un día de cierre de registro de los Titulares, a fin de determinar la identidad de los mismos.

Formalidades de la convocatoria: la Entidad Representante podrá apartarse de los requisitos formales de convocatoria antes señalados, cuando se reúnan los Titulares que representen la totalidad de los Valores emitidos y en circulación.

### 23.3 Desarrollo de las Asambleas

Asistencia: Las únicas personas que estarán facultadas para asistir a las Asambleas de Titulares serán los Titulares registrados con derecho a voto (los que podrán estar representados por mandatarios con poder suficiente), los representantes del Fiduciario, el Administrador, la Entidad Representante, el o los miembros del Comité de Vigilancia las Bolsas de Valores en las que los Valores coticen, el BCU y los asesores o terceros que la Entidad Representante razonablemente y a su exclusivo criterio acepte que asistan.

Presidencia de la Asamblea: Las asambleas serán presididas por la Entidad Representante o por un Titular o por cualquier tercero que la Entidad Representante designe.

Procedimiento para el desarrollo de la Asamblea: la Entidad Representante tendrá plenas y amplias facultades para resolver en forma inapelable cualquier duda o controversia que se plantee respecto al procedimiento para llevar a cabo la asamblea, pudiendo reglamentar su funcionamiento en cualquier momento, incluso durante el desarrollo de la asamblea, y sin que tal reglamentación, decisión o interpretación sea un precedente para otras situaciones en la misma asamblea ni para asambleas futuras, conservando la Entidad Representante en todos los casos las más amplias facultades de decisión inapelables. La Entidad Representante podrá disponer, entre otros aspectos, que una votación sea secreta.

Quórum de asistencia: El quórum de asistencia requerido para que la asamblea sesione válidamente será de Titulares que representen un porcentaje del valor nominal de los Valores, que sea igual o mayor al porcentaje que corresponda a las mayorías que se requieran para adoptar las decisiones que se proponen.

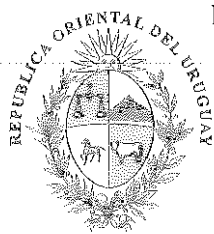
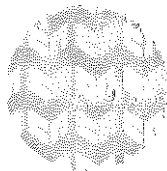
Mayoría Absoluta de Titulares: Toda resolución de Titulares se adoptará por el voto conforme de uno o más Titulares, cuyos Valores representen un valor nominal superior al 50% (cincuenta por ciento) del total de Valores emitidos y con derecho a voto, salvo que este Contrato, el Contrato de Entidad Representante, el Documento de Emisión o la legislación vigente requieran una mayoría superior.

Derecho a voto: Tendrán derecho a voto aquellos Titulares presentes en la Asamblea que estén debidamente registrados como Titulares de Valores según el registro llevado por la Entidad Registrante. Cada Valor dará derecho a un voto.

### 23.4. Supuestos especiales:

23.4.1.- Considerando que los Valores suscriptos serán integrados en diferentes momentos por los Fideicomitentes y por los demás Titulares (es decir, los





Ha N° 334125



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

Fideicomitentes habrán integrado inicialmente U\$S 32.400.000), se acuerda que mientras los otros Titulares -diferentes de los Fideicomitentes- no hayan integrado igual porcentaje de los Valores suscritos por ellos que el porcentual que represente la integración inicial de los Fideicomitentes respecto de los Valores que ellos hayan suscrito (por ej. si se suscribe el monto máximo de emisión y los Fideicomitentes, limitan su suscripción al 25%, una vez que los restantes titulares haya integrado la suma de U\$S 97.200.000.); no se podrá adoptar ninguna resolución que modifique el Contrato de Fideicomiso, incluyendo el Plan de Negocios, el Contrato de Administración, los Documentos de Emisión o cualquier otro contrato suscrito por el Fideicomiso o la Sociedad, así como ninguna otra decisión que esté previsto adoptar por la Mayoría Especial de Titulares, salvo que se cuente con el voto favorable de la unanimidad de los Titulares. La unanimidad no será requerida en relación a aquellas decisiones en que los Valores que sean propiedad del Administrador y/o los Fideicomitentes y de sus Personas Vinculadas -en forma directa o indirecta según corresponda- no sean computables para determinar el quórum ni para la adopción de resolución, ni tengan derecho a voto.

23.4.2.- A fin de determinar el quórum para sesionar, así como para adoptar resoluciones de acuerdo a las mayorías correspondientes, no se tendrán en cuenta ni tendrán derecho a voto los siguientes Valores en los casos aquí previstos:

a) En ningún caso, los Valores que sean de propiedad de los accionistas del Fiduciario, empresas o personas vinculadas a este, controlantes o controladas según lo definen los artículos 48 y 49 de la ley 16.060;

b) los Valores que sean propiedad del Administrador y de sus Personas Vinculadas -en forma directa o indirecta-, incluidos expresamente los Fideicomitentes que verifiquen dicha circunstancia, en aquellas Asambleas de Titulares en las que se resuelva: (i) determinar la existencia de incumplimientos del Administrador o sus Vinculadas, (ii) iniciar acciones legales contra el Administrador o sus Vinculadas, (iii) la remoción del Administrador y designación del sustituto, (iv) el derecho a cobrarse de los fondos provenientes de la Reserva para Contingencias, (v) la designación del Comité de Vigilancia, (vi) las resoluciones previstas en las cláusulas 5, 9, 10, 12 del Contrato de Administración, (vii) las modificaciones al Plan de Negocios que contemplen condiciones más beneficiosas para el Administrador o sus Vinculadas; (viii) y cualquier otro asunto que implique un conflicto de intereses de los Titulares con el Administrador o sus Vinculadas conforme a lo previsto en la Cláusula 11 del Contrato de Administración.

c) los Valores que sean propiedad de los Fideicomitentes, y de sus Personas Vinculadas -en forma directa o indirecta-, incluido expresamente el Administrador, en aquellas Asambleas de Titulares en las que se resuelva determinar la existencia de incumplimientos de los Fideicomitentes a las obligaciones asumidas en el presente, iniciar acciones legales contra los mismos o ejecutar las garantías que eventualmente constituyan, así como a liberar cualquier suma que se hubiera volcado a la Reserva de Contingencias en virtud de las retenciones pactadas en el presente, y cualquier otro asunto que implique un conflicto de intereses de los restantes Titulares con los Fideicomitentes.

En todos los casos, la Entidad Representante podrá exigirle a los Titulares que declaren por escrito y bajo su responsabilidad si verifican dichas circunstancias, así como al Fiduciario, Fideicomitentes y Administrador, si están en conocimiento de que lo hayan hecho sus Vinculados y que indique su monto.

Obligatoriedad de las resoluciones de las Asambleas: Toda decisión adoptada en una Asamblea regularmente celebrada por el voto de Titulares que representen el porcentaje

requerido para dicha decisión, será obligatoria para todos los Titulares, aún para los ausentes o disidentes.

### 23.5 Competencia de las Asambleas

La Asamblea tendrá competencia para adoptar resolución sobre cualquier asunto contenido en el orden del día.

La Asamblea de Titulares por el voto conforme de Titulares, cuyos Valores representen un valor nominal superior al 80% (ochenta por ciento) del total de Valores emitidos y con derecho a voto, podrá resolver:

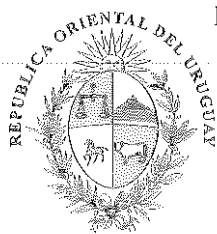
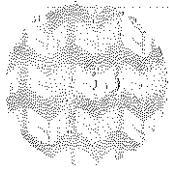
- (a) Modificar las condiciones de emisión de los Valores.
- (b) Consagrar la forma de enajenación de los Activos del Fideicomiso fuera del Plan de Negocios, incluso en la etapa de liquidación.
- (c) Designar a la persona que tendrá a su cargo la enajenación del patrimonio como unidad de los bienes que la conforman.
- (d) La extinción del Fideicomiso en caso de insuficiencia patrimonial del Fideicomiso o en caso de remoción del Administrador.
- (e) Aprobar cambios al Plan de Negocios, a propuesta del Administrador.
- (f) Resolver la venta anticipada -total o parcial- de Activos del Proyecto, fuera de los supuestos de enajenación de las Unidades de vivienda y los estacionamientos asignados a éstas, conforme a lo previsto en el Plan de Negocios,
- (g) La sustitución de la Entidad Representante.
- (h) La prórroga del plazo del Fideicomiso.
- (i) La aprobación de cualquier modificación al Contrato de Administración y al Contrato de Fideicomiso.
- (j) La remoción y designación de nuevo Fiduciario.
- (k) La remoción y sustitución del Administrador.
- (l) Cualquier otra que este Contrato disponga expresamente que se deba adoptar por decisión de la Mayoría Especial de Titulares.

### 24. INFORMACIÓN Y RENDICIÓN DE CUENTA A LOS TITULARES

El Fiduciario remitirá a los Titulares, a su domicilio registrado, a la Entidad Representante, a los miembros del Comité de Vigilancia y a la Calificadora de Riesgo:

- Trimestralmente: a) copia de los informes preparados por el Administrador y por el Comité de Vigilancia; b) informe comparativo de los ingresos y egresos reales del trimestre con los proyectados en el presupuesto aprobado y c) un informe sobre los Fondos Netos Distribuibles, de existir; d) información sobre el cumplimiento de obligaciones de pago de la Sociedad, así como de cualquier intimación, reclamo y/o contingencia.





Ha N° 334126



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

- Semestralmente: un informe con los Estados Contables con informe de revisión limitada del Fideicomiso y de la Sociedad correspondiente al primer semestre de cada año, con informe de revisión limitada.
- Anualmente: copia de los Estados Contables anuales del Fideicomiso y de la Sociedad (incluyendo la memoria explicativa) con informe de auditoría y del presupuesto confeccionado por el Administrador, así como el cálculo del "Success Fee" y los adelantos a cuenta previstos en el Contrato de Administración.
- Adicionalmente, el Fiduciario deberá informar trimestralmente a la Entidad Representante cualquier actualización realizada en el presupuesto anual confeccionado por el Administrador, para que esta informe trimestralmente a los Titulares, junto con toda la información necesaria para el desarrollo de la función de la Entidad Representante.

Cada informe se considerará una rendición de cuentas y se tendrá tácitamente por aceptado si no fuera observado por escrito por el Titular en forma fehaciente dentro de los 30 (treinta) días corridos de la fecha de su recepción efectiva por parte del Titular.

Si el Titular no hubiese recibido:

- Los informes trimestrales dentro de los 60 (sesenta) días corridos a partir del cierre de cada trimestre.
- Los estados contables semestrales dentro de los 90 (noventa) días corridos a partir del cierre al 30/6.
- Los estados contables anuales dentro de los 150 (ciento cincuenta) días corridos a partir del cierre del ejercicio al 31/12,

podrá requerir una copia de los mismo en el domicilio del Fiduciario, contándose los 30 (treinta) días corridos para efectuar observaciones desde la fecha de su entrega

Luego de la aprobación expresa o tácita, y salvo dolo o culpa grave, el Fiduciario, quedarán liberados de toda responsabilidad frente a los Titulares presentes o futuros y a todos los demás ante los que se hubieran rendido cuentas, por todos los actos ocurridos durante el período de la cuenta.

Independientemente de los informes referidos, cualquier Titular – a través de la Entidad Representante– podrá, con diez Días Hábiles de preaviso, requerir por escrito información sobre el patrimonio del Fideicomiso y cualquier otra información con la que cuente el Fiduciario y que razonablemente pueda interesar al Titular. En estos casos de solicitud de informes adicionales podrán ser aplicables a los Titulares que así lo requieran, cargos por emisión de informes extraordinarios según establezca e informe oportunamente el Fiduciario. La Entidad Representante deberá proveer la información que reciba a todos los Titulares.

La Entidad Representante podrá también, sin costo alguno, solicitar la ampliación de los datos e información complementaria respecto de la rendición de cuentas remitida por el Fiduciario.

Cualquier información, fuera de la pactada, que el Fiduciario proporcione a cualquier Titular, aún en forma regular, no importa obligación para el Fiduciario de continuar proporcionándola.

## 25. COMITÉ DE VIGILANCIA

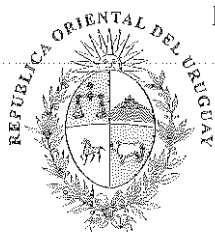
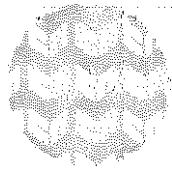
Con el fin de garantizar la transparencia de la gestión del Administrador y del Fiduciario,

se constituirá un órgano de control interno del Fideicomiso denominado Comité de Vigilancia, cuyos miembros iniciales deberán ser designados por una Mayoría Absoluta de Titulares dentro de los 45 días de realizada la primera emisión de los Valores con integraciones por Titulares que no sean Fideicomitentes. Para la primera designación se precisará una Mayoría Absoluta de Titulares, en cuya votación no se computarán para el quórum de asistencia, ni para adoptar la resolución, sin tener derecho a voto los Valores que sean propiedad del Administrador y de sus Personas Vinculadas –en forma directa o indirecta-. El Comité de Vigilancia será designado asimismo como órgano de fiscalización interno de la Sociedad.

El Comité de Vigilancia estará compuesto por hasta 3 miembros representantes de los Titulares, que serán elegidos por una Mayoría Absoluta de Titulares, conforme a lo antedicho. Se tratarán de cargos de un año de duración, pudiendo ser reelegidos. Los cargos en el Comité de Vigilancia serán honorarios, pudiendo uno de dichos cargos ser rentado con cargo al Fideicomiso, en caso que así lo resuelva la Mayoría Absoluta de Titulares. No podrán integrar el Comité de Vigilancia quienes sean Vinculados respecto del Administrador y del Fiduciario. El Administrador tendrá poder de veto respecto de las personas propuestas para integrarlo siempre y cuando existan razones fundadas. En caso de que se ejerza dicho derecho por parte del Administrador, los Titulares deberán designar un sustituto, procediendo en relación a este el mismo poder de veto. En oportunidad de su constitución y en cada renovación de sus integrantes la Mayoría Absoluta de Titulares deberá definir el presupuesto de ingresos y gastos del Comité de Vigilancia. Para el caso de que el Comité de Vigilancia estuviere integrado por más de un miembro, éste se reunirá a solicitud de cualquiera de sus integrantes, sesionará con la presencia de la mayoría absoluta de sus miembros, y las decisiones se adoptarán por el voto favorable de dos de los miembros presentes.

Las atribuciones del Comité de Vigilancia serán:

- (a) Comprobar que el Administrador cumpla lo dispuesto en este contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, el Plan de Negocios y el Prospecto Informativo, para lo cual sus miembros tendrán, actuando con razonabilidad, las más amplias facultades de inspección, revisión, consulta, solicitudes de aclaración o ampliación respecto de la información presentada, relacionadas con las actividades desarrolladas por el Administrador, bajo el presente Contrato. Asimismo, controlar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el Administrador y las Personas Vinculadas al Administrador en los demás contratos que celebren con la Sociedad y/o el Fideicomiso.
- (b) Considerar el presupuesto que deberá remitir anualmente el Administrador de acuerdo al Contrato de Administración dentro de un plazo de 10 (diez) Días Hábiles a contar de su recepción para efectuar modificaciones y sugerir al Fiduciario su aprobación u oposición. Una vez considerado por el Comité de Vigilancia, dicho presupuesto deberá ser puesto a consideración del Fiduciario para su aprobación u oposición.
- (c) Verificar que la información para los Titulares sea suficiente, veraz y oportuna;
- (d) Sugerir al Fiduciario aprobar u oponerse al plan de comercialización a ser elaborado por el Administrador de las Unidades de acuerdo a lo previsto en el Plan de Negocios, el cual deberá incluir: i) las listas de precios mínimos de comercialización de Unidades en base a las propuestas que formule el Administrador; la cadencia de unidades a comercializar, modalidades de comercialización, criterios de selección de contrapartes y garantías; asimismo deberá aprobar las reformulaciones de dicho plan de comercialización de las Unidades que fuere



Ha N° 334127



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

necesario o conveniente durante el plazo del Fideicomiso, y ii) todos los costos vinculados a la comercialización de unidades, en particular los costos de campaña publicitaria y marketing asociados a la comercialización de dichas Unidades dentro de los límites previstos en la sección 1.5.2. i) del Plan de Negocios iii) la previsión de pago de comisiones inmobiliarias por valores superiores al 2% del precio de la operación.

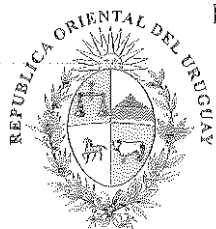
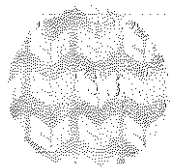
- (e) Aprobar las excepciones a los valores mínimos o a la forma de comercialización, contrataciones, lineamientos de selección de contrapartes y garantías previstas en el plan de comercialización aprobado, así como el pago de cualquier comisión de intermediación por la comercialización de las Unidades que supere el 2% y que no hubiese sido prevista anteriormente en el plan de comercialización aprobado.
- (f) Constatar que las inversiones, gastos, u operaciones del Fideicomiso se realicen de acuerdo con este Contrato, los presupuestos aprobados y la evolución del mercado y del sector. En caso de que el Comité de Vigilancia determine que el Administrador ha actuado en contravención a dichas normas, deberá solicitar al Fiduciario que informe de esta situación a los Titulares; sugerir al Fiduciario la aprobación u oposición respecto de gastos en los casos previstos en la cláusula de gastos del Fideicomiso, los cuales deberán ser informados en la rendición de cuenta que se realice a los Titulares.
- (g) Contratar los servicios necesarios para el cumplimiento de sus funciones, los cuales serán de su cargo y comprendidos en su remuneración.
- (h) Solicitar autorización al Fiduciario para llevar adelante las auditorías operativas de cumplimiento de los estándares mínimos de gestión que se detallan en el Contrato de Administración. Éstas se prestarán semestralmente. Durante la fase de construcción del Proyecto podrá, sugerir al Fiduciario la contratación de técnicos calificados. El costo de estas auditorías será de cargo del Fideicomiso siempre y cuando: a) se haya seguido el procedimiento de contratación establecido en la Cláusula 10 del Anexo 1; b) dichos costos sean razonables y conforme al mercado y c) estén incluidos en el presupuesto aprobado.
- (i) Revisar los resultados de todas las auditorías que se practiquen.
- (j) Aprobar las excepciones contempladas en la Política de Selección de proveedores prevista en el Plan de Negocios, que sean propuestos por el Administrador o eventualmente por la Fiduciaria, en los plazos allí previstos. La falta de pronunciamiento expreso del Comité de Vigilancia dentro de dichos períodos, se tendrán como aprobación tácita. Elaborar y presentar a los Titulares y al Fiduciario en forma trimestral, un informe detallando las tareas de fiscalización y control realizadas durante dicho trimestre, el cual deberá ser presentado dentro de los 30 días de finalizado cada trimestre.
- (k) Analizar, evaluar y dar las aprobaciones cuando corresponda, respecto al desempeño del Administrador de acuerdo a lo establecido en el Plan de Negocios anexo al presente contrato, así como de las Personas Vinculadas al Administrador.
- (l) Emitir un informe con su opinión respecto a la actuación del Administrador en caso de baja en la calificación de riesgo por debajo del grado inversor, que sea consecuencia de dolo o culpa grave del Administrador.
- (m) Control de gestión de arrendamientos que efectuará el Administrador, y seguimiento del porcentaje de las Unidades comercializadas por la Sociedad.

- (n) Otorgar el visto bueno para que el Fiduciario autorice modificaciones en el Plan de Negocios o el Contrato de Administración, previo a someter a consideración de la Asamblea.
- (o) Otorgar el visto bueno para que el Fiduciario autorice los endeudamientos en los que incurra el Fideicomiso y/o la Sociedad, controlando especialmente las condiciones y garantías de los mismos.
- (p) Otorgar el visto bueno respecto de los gastos incurridos por la Sociedad en razón de actividades preparatorias y de ejecución, que no figuren en el Plan de Negocios, de corresponder si no hubieran sido objeto de aprobación previa por el Consultor Técnico.
- (q) Excepto que hubieran sido objeto de aprobación previa por el Consultor Técnico, otorgar su visto bueno previo al otorgamiento sobre: (i) si los contratos a otorgarse entre la Sociedad y los Vinculados del Administrador o deudores del Administrador o sus Vinculados, y de la Sociedad con el Constructor de la Obra, para determinar si son conformes a las prácticas comerciales habituales y estándar del mercado, en cuanto a las modalidades de contratación, riesgos, responsabilidades, garantías, indemnidades, así como desde el punto de vista comercial y técnico, y de conformidad con lo previsto en el Plan de Negocios; (ii) controlar que el proceso de contratación del Constructor de la Obra por parte de la Sociedad cumpla con la política de selección de proveedores indicada en el Plan de Negocios, incluyendo su opinión respecto de los pliegos de términos y condiciones del proceso licitatorio; en particular, en la contratación de la empresa constructora, el Comité de Vigilancia considerará las mitigantes y garantías adecuadas en relación a los riesgos inherentes a la construcción..
- (r) Otorgar su visto bueno previo respecto de cualquier contratación del Fiduciario con un Vinculado (excepto en relación a la contratación de servicios legales, notariales, tributarios, contables en Ferrere Abogados y CPA Ferrere), y respecto de su conformidad con las prácticas habituales y estándar del mercado para el tipo de servicios
- (s) Emitir opinión respecto de las ventas anticipadas de Unidades de oficinas, locales comerciales, y plazas de estacionamiento que no estén asignadas a Unidades de vivienda, que proponga el Administrador, en forma previa a su consideración de la Asamblea de Titulares, incluyendo el monto del "success fee" propuesto; para lo cual contará con un plazo de 15 días hábiles.
- (t) Otorgar el visto bueno respecto del plan a ser presentado por el Administrador al momento de la liquidación del Fideicomiso.

En todos los casos en que el Administrador requiera la aprobación, visto bueno u opinión del Comité de Vigilancia respecto de asuntos de la competencia de éste, y salvo en los casos en que expresamente se previó un plazo mayor, el Comité de Vigilancia deberá expedirse con celeridad procurando no entorpecer las contrataciones proyectadas por el Administrador, debiendo en todo caso expedirse dentro de un plazo máximo de 5 Días Hábiles. La falta de pronunciamiento expreso dentro de dicho período se tendrá como aprobación tácita y habilitará al Administrador y Fiduciario a actuar conforme al criterio planteado por él. En caso de que el Comité de Vigilancia deba ausentarse en forma prolongada y lo comunique de forma anticipada al Administrador, el plazo 5 Días Hábiles previamente mencionado se extenderá a 7 Días Hábiles en total.







Ha N° 334128



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

Una vez constituido el Comité de Vigilancia, sus miembros acordarán con el Administrador un mecanismo ágil y cierto de comunicación a los efectos de cursar las comunicaciones entre ellos.

Los miembros del Comité de Vigilancia están obligados a guardar reserva respecto de los negocios y de la información del Fideicomiso a que tengan acceso en razón de su cargo y que no haya sido divulgada por el Fiduciario o el Administrador, no rigiendo dicha reserva respecto a la información que brinden a los Titulares.

La actuación del Comité de Vigilancia no eximirá al Administrador o al Fiduciario de su responsabilidad por su actuación.

## 26. GASTOS, TRIBUTOS Y OTROS COSTOS DEL FIDEICOMISO

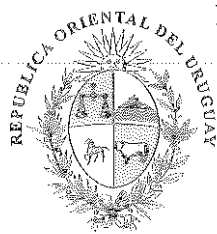
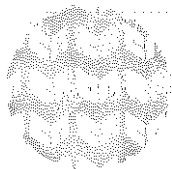
Serán de cargo y costo exclusivo del patrimonio del Fideicomiso –en forma directa, o indirectamente, a través de la Sociedad– todos los gastos, tributos y otros costos que se generen para el cumplimiento de la finalidad del Fideicomiso y para el cumplimiento del Plan de Negocios, incluyendo las retribuciones del Fiduciario y del Administrador establecidas en este Contrato y en el Contrato de Administración.

Constituirán Gastos del Fideicomiso, asumidos directamente o por la Sociedad, entre otros:

- (a) los gastos e impuestos de constitución del Fideicomiso;
- (b) los Impuestos y tributos del Fideicomiso y de la Sociedad;
- (c) los honorarios del Fiduciario, del Administrador, del Comité de Vigilancia y de la Entidad Representante;
- (d) todos los costos correspondientes a la contratación de obras, servicios, bienes, suministros, etcétera;
- (e) cualquier otro gasto o costo extraordinario que se origine o sea consecuencia de eventuales incumplimientos de proveedores, contratistas, etc, los cuales deberán ser aprobados por el Comité de Vigilancia.
- (f) pago de mitigaciones y compensación urbana por concepto de mayor aprovechamiento a la Intendencia de Montevideo, tasas y timbres profesionales ante organismos públicos;
- (g) las comisiones de intermediación por la comercialización de las Unidades (que ascenderán al 2% más IVA calculado sobre los precios de venta y sobre los montos contractuales por arrendamientos, salvo que un monto mayor fuere previa y expresamente aprobado por escrito por la Fiduciaria con el visto bueno del Comité de Vigilancia.
- (h) costos y honorarios notariales vinculados con la ejecución del Proyecto; a vía de ejemplo controles notariales en la comercialización de las Unidades; actuaciones vinculadas con el cumplimiento de obligaciones de la Sociedad (cumplimiento de normativa vigente en materia de Prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, acreditación de personería y representación, etc.); reglamento de copropiedad; actos profesionales durante y después de la ejecución de obras, su posterior habilitación municipal e incorporación del proyecto de propiedad horizontal ante la Dirección Nacional de Catastro.

- (i) costos de campañas publicitarias que se realicen para promocionar la venta y el arrendamiento de las Unidades de acuerdo a parámetros previamente aprobados por el Comité de Vigilancia;
- (j) todos los gastos en que se incurra en ocasión de la comercialización o transferencia de Activos del Fideicomiso, gastos que demande la transferencia de fondos a los Titulares, seguros, mantenimiento de cuentas y los gastos relacionados con las mismas, y gastos de custodia.
- (k) honorarios profesionales de abogados y auditores del Fideicomiso (incluyendo pero no limitado a las auditorías especializadas de normativa laboral, previsional y seguridad e higiene en el trabajo), asesores legales del Fiduciario que sean requeridos por la administración del Fideicomiso, arquitectos, ingenieros, tasadores, peritos u otros profesionales cuyos servicios sea necesario contratar -de acuerdo a los lineamientos de contratación definidos en la Cláusula 10 del Anexo 1-, para el adecuado funcionamiento del Fideicomiso, así como los gastos necesarios para realizar los informes, auditorías externas, tasaciones, peritajes y otros trabajos que esos profesionales realicen.
- (l) honorarios y gastos por la calificación de riesgo de los Valores;
- (m) gastos de liquidación del Fideicomiso;
- (n) gastos de publicaciones que deban realizarse en conformidad a la normativa aplicable, incluyendo los gastos razonables de publicación o notificación, convocatoria y realización de las Asambleas de Titulares, de ser necesario;
- (o) gastos correspondientes a intereses, impuestos y demás gastos derivados de créditos contratados por cuenta del Fideicomiso, así como los intereses de toda otra obligación del Fideicomiso u otro gasto financiero;
- (p) costas y costos, honorarios profesionales y otros gastos de orden procesal en que se incurra con ocasión de la representación en juicio de los intereses del Fideicomiso y/o de la Sociedad y/o por la actuación en juicio iniciados por terceros contra el Fiduciario y/o del Administrador, cuando corresponde de acuerdo a la indemnidad pactada por el ejercicio de sus funciones, incluidos aquellos de carácter extrajudicial que tengan por objeto precaver o poner término a litigios. Quedarán exceptuados de lo anterior, aquellos casos en los que el Fiduciario y/o el Administrador hayan actuado con dolo o culpa grave, en cuyo caso deberán soportar dichos gastos.
- (q) El reembolso a los Fideicomitentes de los gastos anticipados por ellos a la Sociedad en forma previa a la transferencia de las Acciones conforme a lo previsto en la cláusula 12, y que fuere objeto de verificación en el Due Diligence, incluyendo el visto bueno del Consultor Técnico.
- (r) Los gastos comunes (incluyendo fondo de reserva) de las Unidades mientras las mismas no sean comercializadas. Y una vez arrendadas, el correspondiente fondo de reserva.
- (s) La remuneración del personal necesario o de las empresas contratadas para el gerenciamiento, operación y mantenimiento de los edificios (administración de gastos comunes y facility manager).





Ha N° 334129



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

Todos los Gastos del Fideicomiso deberán ser razonables, conforme a precios de mercado y debidamente documentados.

El Fiduciario no estará obligado a adelantar dichos tributos, gastos o costos en caso que los mismos no puedan ser cubiertos con fondos correspondientes al patrimonio del Fideicomiso.

No serán de cargo del Fideicomiso, pues están cubiertos por la retribución de la Fiduciaria, los gastos y honorarios que se deriven por los servicios de administración y contabilidad del Fideicomiso y de la Sociedad, ni aquellos gastos o costos que se hayan generado por responsabilidad del Fiduciario, derivados de un actuar doloso o culpa grave.

## 27. RETRIBUCIÓN DEL FIDUCIARIO

En compensación por los servicios que el Fiduciario se obliga a prestar por el presente Contrato por la administración del presente Fideicomiso y de la Sociedad – y que incluye los servicios contables ordinarios –, el Fiduciario percibirá una retribución de UI 62.500 (sesenta y dos mil quinientas unidades indexadas) por mes, que serán pagados dentro de los primeros 10 días de cada mes.

Una vez finalizados los trabajos de construcción de la Obra, la referida retribución pasará a ser de UI 44.500 (cuarenta y cuatro mil quinientas unidades indexadas) por mes, que serán pagados dentro de los primeros 10 días de cada mes.

Una vez liquidada la totalidad de las Unidades conforme lo previsto en el Plan de Negocios, el referido Honorario de Administración pasará a ser equivalente a un tercio del honorario inicial cobrado por el Fiduciario.

Adicionalmente a los valores indicados anteriormente, el Fiduciario percibirá una retribución de US\$ 4.600 más IVA (cuatro mil seiscientos dólares americanos) por mes, que serán pagados dentro de los primeros 10 días de cada mes.

Las compensaciones previamente referidas comprenden las funciones a ser desempeñadas por el Fiduciario como accionista y director de la Sociedad.

Asimismo, el Fiduciario percibirá un honorario de estructuración equivalente a USD 40.647. Este honorario será abonado de los montos recibidos de la primera integración.

A dichas retribuciones debe agregársele el correspondiente Impuesto al Valor Agregado. La retribución será de cargo del patrimonio del Fideicomiso.

Los impuestos presentes o futuros que graven dichos pagos o al Fiduciario por la administración del Fideicomiso, incluyendo la Tasa de Control Regulatorio del Sistema Financiero y excluido el Impuesto a la Renta del Fiduciario, serán con cargo a los Activos del Fideicomiso.

El Fiduciario continuará percibiendo la retribución prevista hasta que finalice su gestión, y en su caso, hasta la total realización de los Bienes Fideicomitados, la cancelación de los Valores y Pasivos, y la distribución del remanente neto de dicha liquidación, de existir.

## 28. INDEMNIDAD DEL FIDUCIARIO

El Fiduciario será mantenido indemne con cargo a los Bienes Fideicomitados, en caso

que se presente alguna reclamación, procedimiento o demanda en contra del Fiduciario y/o sus empleados o representantes, en virtud de cualquiera de los actos realizados en cumplimiento de lo previsto en el presente contrato de Fideicomiso, excepto que haya mediado culpa grave o dolo del Fiduciario o de sus empleados o representantes. Se considerará que el Fiduciario actuó con culpa grave en caso de incumplimiento grave de obligaciones laborales, previsionales y/o de accidentes de trabajo en relación a empleados de la Sociedad afectados al desarrollo del Plan de Negocios, así como en caso de incumplimiento de las empresas contratadas por la Sociedad a tales efectos de no haber efectuado los controles previstos en las leyes número 18.251 y 18.099.

El Administrador mantendrá indemne al Fiduciario, por cualquier pérdida, costo y/o gasto que el Fiduciario, sus empleados o representantes puedan sufrir como consecuencia, en ocasión y/o con motivo de: (i) el incumplimiento por parte del Administrador a sus obligaciones bajo este Contrato o el Contrato de Administración; (ii) la información provista por el Administrador en el Prospecto; (iii) la falta de entrega en debido tiempo y forma de la información que el Administrador deba entregar al Fiduciario conforme el presente Contrato, (iv) de la existencia de errores, omisiones o falsedades en la mencionada información entregada al Fiduciario, (v) de cualquier pago a terceros fundado en el cumplimiento de obligaciones asumidas por el Administrador; salvo respecto de cualquiera de los supuestos indicados en este párrafo que sean causados por dolo o culpa grave del Fiduciario, sus empleados o representantes.

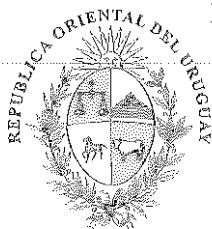
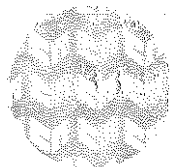
El Fiduciario se obliga a dar aviso por escrito los Titulares y al Administrador en forma inmediata, respecto de cualquier demanda o requerimiento judicial que estuviera relacionada con el presente Fideicomiso y/o el patrimonio del Fideicomiso, incluyendo la Sociedad, a los efectos de ejercer la defensa de los derechos que pudieran verse afectados. De no conferirse dicho derecho en forma oportuna, no podrá responsabilizarse al Administrador por los daños o perjuicios que se imputaran al Fideicomiso, la Sociedad o la Fiduciaria en su caso como consecuencia, en ocasión y/o con motivo de lo relacionado en el párrafo precedente.

## 29. RESERVA PARA CONTINGENCIAS

El Fiduciario dispondrá la apertura de una Cuenta para Contingencias, en la que se depositarán las sumas equivalentes a las previsionadas por los Auditores en la contabilidad del Fideicomiso o la Sociedad, o aquellas que el Comité de Vigilancia estime pertinente, o que resuelva efectuar la Asamblea de Titulares a fin de atender eventuales contingencias legales proveniente de los daños, perjuicios y otros conceptos en razón de reclamos y/o acciones judiciales – incluyendo pero no limitando acciones que promitentes compradores de Unidades puedan promover contra la Sociedad, por ejemplo, vicios o daños constructivos u otro tipo de reclamos (sin perjuicio de las indemnidades y garantías exigidas a los contratistas respectivos)–, siempre y cuando el objeto de la acción sea el reclamo de daños, perjuicios y otros (la "Reserva para Contingencias").

La Reserva para Contingencias también podrá incluir aquellas provisiones que decida efectuar el Fiduciario a los efectos de provisionar eventuales contingencias de carácter fiscal que puedan generarse con motivo de las actividades desarrolladas por el Fideicomiso u otros riesgos. Para constituir esta reserva bastará un informe fundado de los asesores legales del Fiduciario recomendando provisionar fondos por eventuales contingencias de carácter fiscal.

La Reserva para Contingencias será fondeada en cualquier momento y, sin perjuicio del orden de aplicación de fondos acordado en este Contrato, con importes provenientes de Fondos Líquidos.

**Ha N° 334130**

ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

Asimismo, se constituirá en el supuesto previsto en la cláusula 3 del presente y cláusula 10 del Contrato de Administración.

Los Fideicomitentes, el Fiduciario y/o el Administrador, tendrán derecho a cobrarse de los fondos depositados en la Cuenta para Contingencias, únicamente previa autorización de la Asamblea de Titulares, o cuando así lo determine una sentencia o laudo arbitral según corresponda.

La suma depositada en la Cuenta para Contingencias podrá ser invertida en Activos Financieros, correspondiendo a la Reserva para Contingencias las utilidades que dichas inversiones generen, salvo en el supuesto que dichas utilidades superen total o parcialmente las previsiones por los reclamos y/o acciones indicadas en esta cláusula, caso en el cual deberán transferirse inmediatamente a la Cuenta Recaudadora.

La Reserva para Contingencias será mantenida en la Cuenta para Contingencias hasta que exista opinión favorable de un asesor independiente que exprese razonablemente que no existirá contingencia y por tanto obligación de pagar deuda alguna.

### 30. RESERVA DE LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO

Cuando se proceda a la liquidación del Fideicomiso, el Fiduciario podrá constituir una Reserva de Liquidación del Fideicomiso con fondos procedentes del patrimonio del Fideicomiso, para hacer frente al pago de eventuales contingencias fiscales u de otro tipo que recaigan sobre el Fideicomiso devengados hasta su liquidación, si los hubiere o pudiere haberlos y que fueran determinados o determinables a la fecha de su liquidación o extinción, y siempre que exista duda razonable sobre la existencia de dichas contingencias debido a la interpretación conflictiva de normas particulares al respecto.

El monto de la Reserva de Liquidación del Fideicomiso será determinado por el Fiduciario cumpliendo con las normas impositivas vigentes con opinión de un asesor independiente.

Esta Reserva de Liquidación del Fideicomiso permanecerá depositada en una cuenta especial abierta por el Fiduciario, hasta que exista opinión favorable de un asesor independiente que exprese razonablemente que no existirá contingencia y por tanto obligación de pagar la misma. Periódicamente se podrá requerir a un asesor independiente que emita opinión al respecto. Las sumas correspondientes a la Reserva de Liquidación del Fideicomiso podrán ser invertidas en Activos Financieros, correspondiendo a dicha Reserva las utilidades que dichas inversiones generen.

Ante la cancelación de la Reserva de Liquidación del Fideicomiso, los fondos serán puestos a disposición de los Beneficiarios.

El Fiduciario deberá informar a la Entidad Representante las actuaciones relevantes respecto de la Reserva de Liquidación del Fideicomiso a los efectos de que esta se mantenga informada y actualizada.

### 31. MORA AUTOMÁTICA

Salvo en los casos en que específicamente se haya estipulado el requerimiento previo, La mora en el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Contrato se producirá de pleno derecho sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial de clase alguna.

### **32. JURISDICCIÓN Y LEY APLICABLE**

El presente Contrato se rige por y está sujeto a las leyes de la República Oriental del Uruguay. Para cualquier cuestión que se suscite en relación con este Contrato, serán competentes los Tribunales de la ciudad de Montevideo, sin perjuicio que para los casos de insuficiencia patrimonial se procederá al proceso arbitral de acuerdo a lo previsto por el artículo 8 de la Ley 17.703.

### **33. COMUNICACIONES**

Todas las notificaciones, solicitudes, demandas u otras comunicaciones entre las partes se considerarán debidamente efectuadas cuando las mismas sean enviadas por cualquier medio fehaciente al domicilio constituido por cada parte en este Contrato o en los contratos o registros que se establezcan oportunamente por parte de la Emisora y la Entidad Registrante.

En el caso de los Titulares, se tomará como válido el domicilio que cada Titular haya declarado al Fiduciario en su calidad de Entidad Registrante al momento de adquirir los valores emitidos.

### **34. REGISTRO DEL FIDEICOMISO**

El presente Contrato de Fideicomiso será inscripto de acuerdo a lo establecido por el artículo 17 de la Ley 17.703 y 2 del Decreto 516/003, en el Registro Nacional de Actos Personales, Sección Universalidades.

Los costos que se generen por dicha inscripción serán de cargo del Fideicomiso.

### **35. CONDICION SUSPENSIVA**

El presente Contrato está sujeto a la condición suspensiva que se inscriba la emisión de los Valores en el Registro de Mercado de Valores del Banco Central del Uruguay. Se exceptúan de esta condición las obligaciones previstas en la cláusula 3 en cuanto a la realización del Due Diligence e instrumentales que el Fiduciario tiene a su cargo a efectos de instrumentar la emisión de los Valores.

### **36. DECLARACIÓN Y CERTIFICACIÓN DE FIRMAS**

36.1 Declara Lakus LP que: a) no realiza actos habituales de comercio en la República Oriental del Uruguay y por consiguiente no le corresponde estar inscripta en el Registro de Personas Jurídicas Sección Comercio, en virtud de que el presente contrato constituye un acto aislado de comercio de acuerdo a lo previsto por el artículo 193 de la Ley 16.060; b) no se encuentra inscripta en el Registro Único Tributario de la Dirección General Impositiva; y c) no se encuentra incluida en las hipótesis de obligación de comunicar sus titulares y beneficiarios finales conforme lo establecido por las Leyes 18.930 y 19.484.

36.2 Las partes solicitan la certificación notarial de las firmas puestas al pie del presente Contrato.

Las partes firman al pie del presente en señal de conformidad, en el lugar y fecha indicado en la comparecencia.



**Ha N° 334131**

ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

Montevideo, 15 de abril de 2021

Por EF ASSET MANAGEMENT Administradora de Fondos de Inversión S.A.,

Nelson Meraburu

Escritura Notarial de Actos

Libro Fw N° 989287 tomo 1

Maldonado, 19 de abril de 2021  
Fideicomitentes:

*Valentin Pérez Reyes*

VALENTIN PEREZ REYES  
ESCRIBANO

Eduardo Campiglia

Enrique Mannard

Jorge Rial Avalle

Lakus LP

## ANEXO 1

### PLAN DE NEGOCIOS DEL FIDEICOMISO

#### 1. OBJETIVOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA INVERSIÓN

Los fondos que se obtengan como resultado de la emisión de los títulos serán destinados a la construcción de un proyecto inmobiliario de 91.310 m<sup>2</sup> ubicado en la zona del Buceo que tendrá como objetivo la explotación de unidades destinadas a vivienda, oficinas, locales comerciales y plazas de estacionamiento.

El modelo financiero construido para el proyecto PLATINUM refleja las diferentes estrategias de comercialización de las unidades a construir:

- i) Enajenación de la totalidad de las viviendas en un plazo de 7 años y las plazas de estacionamiento definidas para este sector.
- ii) La explotación mediante arrendamiento de las áreas destinadas a oficina, locales comerciales y plazas de estacionamiento remanentes por la totalidad del plazo del fideicomiso.

De acuerdo a las estimaciones que surgen del modelo financiero y del plan de negocios incluido en anexos, la inversión en el proyecto inmobiliario arroja una rentabilidad esperada para los titulares de 8,35% en un plazo de 30 años, producto de los derechos de crédito y de participación en el remanente que otorgan los títulos mixtos.

Toda la información, documentación, marcas y cualquier otro bien intangible relacionado con el Proyecto será propiedad de la Sociedad para beneficio del Fideicomiso.

##### 1.1. PROYECTO

La zona del Buceo se viene constituyendo desde fines de los 80' en un área singular de la costa montevideana. Una nueva centralidad comercial y financiera que se ha afianzado con el paso de los años.

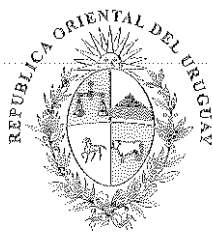
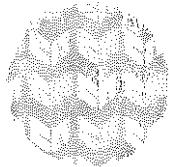
Empresas de gran prestigio, en diversos rubros, han optado por esta zona.

Las manzanas limitadas por las Avenidas 26 de Marzo y Luis A. de Herrera y las Calles Gral Galarza, Pedro Bustamante y Tomás de Tezanos, dentro de las cuales tomaron vida Montevideo Shopping Center y el Complejo World Trade Center- Montevideo, conforman una zona que se ha configurado bajo una morfología alternativa a la de la ciudad tradicional, mediante la construcción de torres en altura, exentas, como un sistema urbano diferenciado, que supone una variación en el skyline de la ciudad, pero que procura no interrumpir el paso público del peatón ni la integración con la trama urbana. De hecho, los diversos espacios públicos generados consiguen potenciar esa integración.

Particularmente, el Proyecto PLATINUM propone la construcción de tres volúmenes exentos, con diferentes alturas y geometrías, vinculados entre sí por una Plaza -dotada de un cuidadísimo proyecto paisajístico- que se abrirá al uso público, para solaz de usuarios y vecinos.

Caracterizados por sus volumetrías los sectores Óvalo, Rombo y Arco, albergarán oficinas y comercios los dos primeros, y viviendas y comercio el último. Sobre un terreno de casi una hectárea de superficie se proyectan 91.310 m<sup>2</sup> de superficie construida con una altura máxima de casi 100 metros lineales.





Ha N° 334132



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

La vinculación de estos edificios se da mediante la plaza pública y 4 subsuelos de parking. Este basamento ocupa toda la macro manzana y aloja, además de estacionamientos, espacios de servicio y ascensores de cabotaje para los tres edificios. Este recurso permite absorber los desniveles naturales del predio con el espacio público, generando una serie de accesos diferenciados para los distintos sectores y reforzando la Seguridad del Complejo.

El sector Óvalo se desarrolla en 30 pisos con plantas tipo de 1260 m<sup>2</sup> (promedio) de superficie total de planta (criterio APPCU) destinadas a la instalación de oficinas de categoría A+. Pisos técnicos y cielorrasos que ocultarán las instalaciones permiten gran versatilidad organizativa en cada plano, pudiéndose subdividirse en 2, 4 u 8 unidades cada nivel. La parte inferior del fuste de la torre destaca por dos cortes que enfatizan los accesos pasantes que se disponen desde la calle Dr. Luis Bonavita y la plaza central. La terminación prevista para este sector será "Core and Shell".

El sector Rombo se proyecta en 6 niveles, con planta baja accesible y niveles superiores de 1585 m<sup>2</sup> de superficie promedio resolviendo una situación de esquina singular. Aquí el acceso se genera desde plaza central. Este edificio dispondrá de una terraza verde que generará una quinta fachada de gran interés para los usuarios y también para el conjunto edilicio que la circunda. La terminación prevista para este sector será "Core and Shell".

El Sector Arco se proyecta en 7 niveles con planta baja comercial y plantas tipo de 1840 m<sup>2</sup> de superficie con destino a viviendas, de variadas tipologías y superficies. Éstas 98 unidades habitacionales dispondrán de 133 plazas de estacionamiento, mientras que otras 605 se destinarán para uso general del conjunto. La terminación de las unidades residenciales será competa, mientras que los locales comerciales serán entregados en "rústico" y "obra gris".

El proyecto será incorporado a propiedad horizontal de acuerdo a lo establecido en la ley N° 16.760, que posibilita la existencia como bien jurídico independiente de unidades inexistentes físicamente, pero susceptibles de ser enajenadas e hipotecadas. a tales efectos, se deberá solicitar un préstamo hipotecario a una entidad de intermediación financiera de forma de dar cumplimiento a los requerimientos establecidos en dicha norma.

Areas Proyecto				
	Óvalo	Arco	Rombo	Total
Oficinas	36.535		7.001	43.536
Vivienda		9.487		9.487
Locales Comerciales		3.312		3.312
Estacionamiento	-	-	-	26.615
No vendible (espacios comune	3.732	2.342	2.286	8.360
Total m2	40.267	15.141	9.287	91.310

Cantidad de plazas estacionamiento asignadas				
Cantidad	419	133	97	649 (*)

(\*) Existen 89 plazas adicionales, 25 exigidas como estacionamientos accesibles y 64 como cortesía por normativa.

## 1.2. MERCADO INMOBILIARIO

El Mercado de Oficinas de categoría A+ se reduce prácticamente al Complejo WORLD TRADE CENTER - Montevideo, sito también en el polígono limitado por las Avenidas 26 de marzo y Luis A. de Herrera y las Calles Gral Galarza, Pedro Bustamante y Tomás de Tezanos.

En dicho Complejo Empresarial se han construido aproximadamente 200.000 metros cuadrados distribuidos en 6 torres exentas y 2 edificios bajos, albergando hoy aproximadamente 480 empresas -alguna de ellas operando en régimen de Zona Franca- en las que trabajan más de 9.000 personas, consolidándose como la centralidad comercial, financiera y de servicios por excelencia.

No obstante, en agosto del presente año se inauguró el edificio Plaza Alemania en el Barrio Sur, agregando un actor más al mercado de oficinas categoría A+. Se trata de un edificio de 17 niveles, con plantas de aproximadamente 650 m<sup>2</sup> cada una. El referido edificio responde a los estándares de calidad adoptados oportunamente por el complejo WTC, y que atienden los requerimientos de las más exigentes empresas multinacionales, creando espacios modernos y flexibles que facilitan la implementación de los sistemas actuales de trabajo.

### 1.2.1. OPORTUNIDAD Y DEMANDA

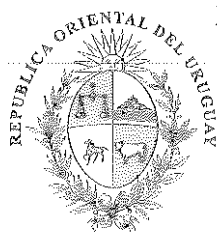
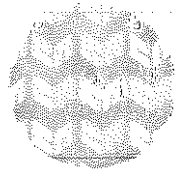
El Complejo WTC se encuentra en un nivel de ocupación que ronda el 95% de sus metros edificadas, mientras que la Torre Alemania (recientemente inaugurada y en una ubicación completamente diferente) ya tiene ocupada aproximadamente el 70% de la superficie rentable.

Existe siempre una demanda sostenida por parte de las empresas, tanto para mejorar la categoría de sus oficinas, como por necesidades de mayor espacio o reducción del mismo lo que genera una demanda latente en el sector. De acuerdo a informes especializados del sector, la absorción neta promedio (m<sup>2</sup> de oficina realmente ocupados) para edificios clase A+ en los últimos 4 años ha sido de 6.600 m<sup>2</sup> anuales.

Sin perjuicio de esta demanda sostenida, el mercado de deslocalización o tercerización de servicios ("Outsourcing") se encuentra en plena evolución a nivel internacional. En tal sentido, Uruguay dispone de recursos humanos capacitados para cumplimentar esa demanda y además ofrece condiciones muy atractivas -en términos de "calidad de vida"- que permiten la captación de estas oportunidades de negocio.

Como ejemplo de esta oportunidad de mercado, podemos mencionar el caso de una industria química extranjera que deslocalizó uno de sus tres centros regionales de administración y finanzas, ubicado en Canadá, y lo trasladó hace aproximadamente cinco años al Uruguay, ocupando 5 pisos de WTC4 y dando trabajo a más de 350 profesionales universitarios de entre 23 y 30 años de edad. Al día de hoy ya incrementó la superficie arrendada en un 40% y ocupa 490 profesionales.

Por otra parte, sabido es que cada vez son más las compañías que buscan posicionarse como "empleadores deseables", lo que las lleva a prestar una particular importancia al diseño, la ubicación y la experiencia de sus colaboradores en el lugar de trabajo. En tal sentido señalamos la labor desarrollada por la organización **Great Place To Work** que valida la experiencia de los funcionarios de las corporaciones, en un programa de reconocimiento a la calidad de la cultura organizacional y su impacto en la comunidad empresarial del medio en que se desempeña.



Ha N° 334133



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

Si bien en la Industria Inmobiliaria se ha manejado, desde hace muchísimos años, el concepto de Location, como factor trascendental para asegurar el éxito de un desarrollo inmobiliario, más recientemente se ha complementado con otro de igual magnitud: Timing

Respecto de la **Localización**, entendemos ocioso argumentar y justificar las ventajas de la ubicación de PLATINUM puesto que se construye en el corazón del barrio más valorizado de la Ciudad de Montevideo y en medio del Complejo Empresarial más exitoso y aspiracional del país.

En cuanto al **Timing**, creemos que -dada la ocupación de oficinas de calidad A+ en nuestro medio- la construcción de un complejo de estas características vendrá oportunamente a satisfacer la demanda insatisfecha acumulada en el mercado a lo largo de los próximos tres años.

Por otra parte, la situación económica del país en general y los niveles de ocupación de la de la Industria de la Construcción en particular, sugieren que nos encontramos en un momento óptimo para encarar una obra de construcción de estas peculiaridades.

#### 1.2.2. PANDEMIA COVID-19

Las cuarentenas, sugeridas o impuestas, para proteger a la población de los efectos del COVID-19 han tenido un cúmulo de consecuencias que resulta prematuro evaluar. No obstante, muchas conjeturas se han tejido al respecto y ha sido un protagonista en los medios que han publicado sus predicciones e hipótesis respecto de la "nueva normalidad" laboral que surgirá.

La pandemia provocada por el virus COVID-19 ha cambiado usos y costumbres, al punto que hay quienes se han preguntado si este evento sanitario y el experimento masivo del teletrabajo podrían significar un quiebre en el mercado corporativo que se tradujera en la extinción de la oficina como tal. Entendemos que los impactos de esta experiencia de teletrabajo en el mediano y largo plazo en el mercado corporativo requieren de un análisis tan profundo como integral.

Este debe considerar elementos tales como el impacto sobre la salud mental de los trabajadores y la productividad en el largo plazo, las limitaciones para trabajar desde su casa para muchos, las condiciones mínimas de equipamiento y/o servicios necesarios para poder realizarlo y su incompatibilidad con muchas actividades e industrias. También abarcar los efectos sobre las nuevas generaciones que se insertan en el mundo laboral de forma remota, aislados de la cultura de cada empresa y cómo afecta esto el aprendizaje, el crecimiento y en definitiva la sinergia interna.

A esto se debería agregar también los posibles y probables costos de la aplicación de regulaciones para el teletrabajo, tema en el que ya se está trabajando en las esferas gubernamentales.

Por tanto, sería prematuro anticipar que el relativo éxito de una medida forzosa de corto plazo se convertirá en un modelo de largo plazo que garantice satisfacción tanto para empleadores como colaboradores.

Al respecto, las consultoras internacionales, mayoritariamente, sostienen que la oficina seguirá siendo una pieza central en las organizaciones, sin perjuicio de que se prestará mayor atención a tendencias que ya venían insinuándose desde antes de la pandemia.

La prioridad inmediata para las organizaciones es que los trabajadores vuelvan a trabajar con normalidad y seguridad, lo antes posible. Gobiernos y actores económicos son conscientes del perjuicio económico que esta crisis sanitaria a infligido tanto a las personas cuanto a la mayoría de las empresas. No obstante, las distintas

organizaciones deberán invertir en medidas, herramientas, accesorios, mobiliario y protocolos que brinden seguridad a sus colaboradores y les permita reincorporarlos a sus lugares de trabajo.

Los conceptos impuestos por la pandemia deberán tener respuesta en la organización de los espacios, y deberán diseñarse entornos que respeten las distancias físicas aconsejadas, la instalación de barreras físicas y cambios en el layout de los puestos de trabajo. Pero una vez superada, probablemente se habrá de volver a una normalidad comparable a la que tuvimos previamente, aunque con especial atención en la densidad de las oficinas, evitando guarismos como el de una persona cada 5 metros cuadrados o menores, sino que se terminarán respetando los ratios internacionales de una persona cada 10 metros cuadrados de superficie como promedio mínimo. En definitiva, se van a experimentar cambios diseñando espacios innovadores, inspiradores y de colaboración.

El personal atribuye esas características a los lugares de trabajo atractivos, los que deben estar dotados de un diseño innovador y amigable, que facilite la colaboración con los compañeros de equipo y en un entorno que inspire la creatividad permitiendo generar nuevas ideas. Serán necesarias zonas de reunión, zonas de descanso y áreas que faciliten la concentración. Los nuevos lugares de trabajo deberán contemplar a aquellos colaboradores que son más productivos en espacios silenciosos y a los que lo son en espacios ruidosos, en la oficina o en la casa, en espacios abiertos o cerrados. Sin perjuicio de la implementación de espacios funcionales e innovadores que permitan trabajar en equipo y de la instalación de cabinas para realizar llamadas telefónicas en privado o videoconferencias, es necesario también contemplar la posibilidad de que determinadas empresas adopten el régimen de Hot Desking, que debe considerarse como el gran aliado de la flexibilidad laboral.

### 1.3. EVOLUCION DE LOS ESPACIOS CORPORATIVOS

El sistema de Hot Desking se basa en la teoría de que nunca es necesario un puesto de trabajo para cada uno de los empleados de la oficina al mismo tiempo. Ciertas personas estarán trabajando en las salas de reunión, otras desde sus casas, viajando por trabajo, en una reunión externa, o tendrán diferentes horarios laborales de entrada y salida. En consecuencia, en este tipo de entorno laboral no se dispone de un escritorio por persona, sino que habrá en torno a un 25% menos de mesas de trabajo, con los consecuentes ahorros de costo de arrendamiento, respecto al número total de empleados. Se trata de un sistema de trabajo todavía incipiente, no obstante, hay quienes consideran que la adopción de este tipo de modalidad experimentará un aumento en los próximos años tras la estandarización de los modelos flexibles de trabajo.

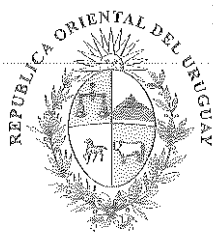
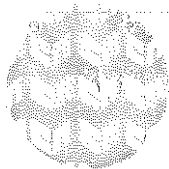
Lo que resulta meridianamente claro es que todas las medidas que la crisis sanitaria ha impuesto, y las respuestas que las empresas han implementado para enfrentarlas, tienen un común denominador: la Flexibilidad.

En efecto, la Flexibilidad se convierte en el factor determinante para enfrentar la crisis, y aquellos contenedores que no estén en condiciones de ofrecerla quedarán obsoletos en el corto plazo.

En tal sentido, PLATINUM COMPLEX ofrece la mayor Flexibilidad posible, en todos los aspectos necesarios.

\* Flexibilidad que permite la ubicación libre de equipamientos en todas las conformaciones por las que el usuario pueda optar, en virtud de las plantas diáfanas que entrega.





Ha N° 334134



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

\* Flexibilidad que permite subdividir las plantas del sector ÓVALO en hasta 8 unidades independientes, lo cual facilitará la instalación de empresas de todos los tamaños, sin perjuicio de poder adaptar también las superficies a lo que las empresas requieran a lo largo del tiempo (reducir o ampliar espacios se resuelve con obra seca en cortos plazos y a costos razonables).

\* Flexibilidad gracias a la utilización de pavimentos sobre elevados y cielorrasos que facilitan el tendido de instalaciones (eléctrica, iluminación, acondicionamiento térmico, corrientes débiles, teleproceso, ventilación, etc.) en los plenos por estos conformados, permitiendo la adaptación y reconfiguración de los espacios de trabajo en tiempos mínimos, con reutilización de la mayoría de los materiales y sin construcción húmeda.

Si bien la Flexibilidad es un factor de gran valor en una coyuntura sanitaria como la actual, puesto que permite atender las medidas de aislamiento preventivo y las normas de bioseguridad, replanteando la distribución y el funcionamiento de las plantas físicas, desde la arquitectura podemos atender también otros requerimientos que hacen a la calidad de trabajo y de vida de los colaboradores.

Efectivamente, en la concepción de PLATINUM los profesionales actuantes y sus asesores consideraron, no solamente dotar al contenedor de la máxima flexibilidad posible, sino que además pusieron especial atención en aspectos como la Ventilación, la Iluminación Natural de los espacios y la creación de espacios de recreación, tanto interiores como exteriores, que permitan a los usuarios el contacto con la naturaleza y el paisaje como forma de generar bienestar y confort, propiciando un mayor rendimiento y ofreciendo alternativas para responder a los retos planteados por la pandemia.

La respuesta desde la arquitectura genera las condiciones para generar un modelo sostenible en relación con la naturaleza, disminuyendo el uso de recursos naturales - tanto en la construcción como en la operación de los edificios-, ofreciendo espacios mejor ventilados e iluminados, sanos y saludables.

En definitiva, PLATINUM ofrece:

- 1.3.1. **Renovación de Aire.**- Mediante la previsión para la instalación de dispositivos que permitan un sistema eficiente de renovación de aire exterior.
- 1.3.2. **Luz Natural.**- El Curtain Wall proyectado contempla aberturas de Piso a Techo que maximizan la entrada de luz natural que ilumina los espacios de trabajo, disminuyendo al mínimo la utilización de energía eléctrica.
- 1.3.3. **Sustentabilidad.**- Se construirá debajo de la Plaza Sabat Pebet un depósito de aguas de lluvia que se utilizarán para el sistema de riego y -en función de la cantidad- para el funcionamiento de los artefactos sanitarios.
- 1.3.4. **Alternativas de Transporte Saludables.**- En los Subsuelos se han diseñado espacios aptos para el estacionamiento de bicicletas con vestuarios anexos -dotados de duchas- para el mayor confort de los usuarios. También se ubicarán espacios para vehículos híbridos y eléctricos con las correspondientes estaciones de carga.
- 1.3.5. **Materiales Nobles.**- Mediante la utilización de materiales pétreos y porcelánicos para el revestimiento de pavimentos se consigue mantener altos niveles de limpieza y mantenimiento.
- 1.3.6. **Espacios para el Esparcimiento.**- Platinum ofrecerá espacios a cielo abierto y cerrados para el Esparcimiento de sus locatarios y de los vecinos en general. En efecto, ejerciendo el más puro sentido de responsabilidad social empresarial, los desarrolladores de PLATINUM construirán dos plazas, una exterior y otra exterior, dotadas de un fino tratamiento

paisajístico y equipadas con amoblamiento urbano de calidad superior, para solaz, no solamente de quienes allí trabajan, sino también de los vecinos de la zona y del público en general. Asimismo, los dos últimos pisos del Sector Óvalo estarán enteramente dedicados a los ocupantes del Complejo, sus visitantes y a los montevideanos en general, permitiéndoles apropiarse de algunas de las vistas panorámicas más atractivas del país de la manera más democrática posible.

#### 1.4. DECRETO 138/020 -- PROYECTOS DE GRAN DIMENSIÓN ECONÓMICA

Por Decreto N°138/020 de fecha 29 de abril de 2020 (el "Decreto"), el Poder Ejecutivo promovió -al amparo de la Ley N° 16.906 de 7 de enero de 1998 (Ley de Inversiones)- las actividades de construcción para la venta o arrendamiento de inmuebles con destino oficinas o vivienda permanente o esporádica, correspondientes a proyectos de gran dimensión económica.

Al amparo de este Decreto, se consideran proyectos de gran dimensión económica aquellos que: a) tengan un valor en obra civil y bienes muebles destinados a áreas comunes superior a 60.000.000 UI (sesenta millones de Unidades Indexadas) inscriptas ante el Banco de Previsión Social a partir de la vigencia de dicho decreto; o b) se encuentren inscriptas ante el Banco de Previsión Social a la entrada en vigencia de dicho decreto y en las cuales reste por ejecutar inversiones por un valor de obra civil y bienes muebles destinados a las áreas comunes superior a 60.000.000 UI (sesenta millones de Unidades Indexadas) a la fecha de presentación del proyecto ante la Comisión de Aplicación. En ambos casos, el proyecto en su totalidad debe contar con al menos un 10% (veinte por ciento) del área destinada a uso común.

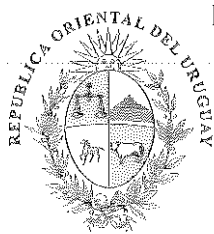
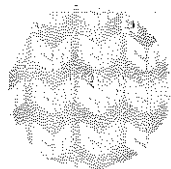
Las entidades titulares de las actividades promovidas debieron presentar ante la Comisión de Aplicación ("COMAP"), un proyecto de inversión detallando el monto y el cronograma de inversiones. El Poder Ejecutivo, con el asesoramiento previo de la COMAP, emitirá una resolución declarando la inclusión del proyecto en el marco de la actividad promovida, estableciendo los beneficios fiscales y el período de su utilización.

El Decreto prevé una serie de beneficios fiscales a los proyectos promovidos al amparo de éste, tales como exoneraciones tributarias a la importación de productos no competitivos de la industria nacional y créditos por el Impuesto al Valor Agregado incluido en las adquisiciones de equipos, máquinas, materiales y servicios destinados a la obra civil y de los bienes muebles destinados a las áreas de uso común, exoneraciones parciales del Impuesto a la Renta de las Actividades Económicas a las entidades titulares de los proyectos y exoneración del Impuesto al Patrimonio por los inmuebles y bienes muebles comprendidos en el mismo, en los términos y condiciones establecidos en el Decreto 138/020.

Es condición necesaria que los proyectos sean presentados ante la COMAP con anterioridad al 31 de diciembre de 2021 y el período de inversiones no se extienda más allá del 30 de abril de 2025.

Quedarán comprendidas en la norma aquellas inversiones ejecutadas en los siguientes períodos: a) hasta 60 (sesenta) meses a partir de la obtención del Permiso de Construcción otorgado por la Intendencia correspondiente, o b) hasta 48 (cuarenta y ocho) meses a partir de la presentación del proyecto ante la COMAP para aquellas obras con actividades iniciadas previo a la entrada en vigencia del decreto.

La Sociedad presentó ante la COMAP el 28 de diciembre de 2018 tres proyectos correspondientes a cada uno de los edificios que conforman el proyecto, ya que



Ha N° 334135



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

conformaban unidades independientes de propiedad horizontal. En efecto, con el N° 83.899 quedó ingresado el edificio Ovalo, con el N° 83.900 quedó ingresado el edificio Rombo y con el N° 83.901 quedó ingresado el edificio Arco. Todos ellos ingresaron con las observaciones correspondientes al no tener el certificado de inicio de obras de BPS ni el permiso de construcción aprobado. Al ser la configuración final de las construcciones proyectadas un único proyecto de propiedad horizontal, se deberá gestionar en la COMAP dejar sin efecto los expedientes mencionados e ingresar un nuevo expediente en correspondencia con el último proyecto arquitectónico elaborado de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2° literal b) del decreto, y que la inscripción de la obra ante el Banco de Previsión Social fue realizado el 28 de diciembre de 2019.

### 1.5. MODELO FINANCIERO

El modelo financiero construido para el proyecto PLATINUM mantiene estrategias diferentes respecto a la comercialización de las diferentes áreas del proyecto:

- iii) Enajenación de la totalidad de unidades de vivienda y de las plazas de estacionamiento definidas para este sector en un período de 7 años.
- iv) La explotación mediante arrendamiento de las áreas destinadas a oficina, comercio y restantes plazas de estacionamiento hasta la finalización del plazo del fideicomiso (30 años).

#### 1.5.1. INVERSIONES EN FASE CONSTRUCCIÓN

Las inversiones necesarias hasta la finalización de las Obras se dividen en:

- i) Compra de las acciones de Cepheus S.A., propietaria del padrón urbano N° 430.970, único predio de la manzana delimitada por el Br. 26 de marzo, calle Bonavita y Prof. Sabat Pebet, por un monto de USD 34.400.000. De este monto, USD 32.400.000 pagarán contra emisión de Títulos Mixtos y USD 2.000.000 en efectivo de acuerdo a lo establecido en el Contrato.
- ii) Pago por concepto de mayor aprovechamiento, reposiciones, mitigaciones o tolerancias necesarias para la obtención del permiso de construcción a la Intendencia de Montevideo, estimado en USD 11.200.000.
- iii) Costos directos de obra estimados en: (i) USD 59.519.959, y (ii) \$U 2.006.439.457 ajustables por IPC con base a mayo de 2020; por todo concepto, sin que implique limitación, contrato o contratos de obra, así como servicios y suministros directos de obra, eventual contratación de personal, y subcontratos, y en todos los casos, incluyendo cargas laborales, aportes a la seguridad social y accidentes de trabajo, así como tributos, sin considerar IVA.
- iv) Costos indirectos o costos activables por concepto de proyecto de arquitectura, dirección de obra, asesoramiento técnico, por un monto estimado aproximado de USD 8.322.000.

#### 1.5.2. COSTOS OPERATIVOS NO ACTIVABLES

- i) Los costos asociados a marketing se evalúan en un 0,5% más IVA del monto de ventas y arrendamientos estimados.

- ii) Los costos asociados a intermediaciones o comisiones inmobiliarias serán del 2% más IVA calculado sobre los precios de venta y sobre los montos contractuales por arrendamientos.
- iii) Los costos no activables en la fase de construcción correspondientes a gerenciamiento, impuestos nacionales y departamentales, auditorías, remuneraciones del Administrador y Fiduciario y demás asesoramientos profesionales se estiman aproximadamente en USD 6.772.000.

### 1.5.3. INGRESOS OPERATIVOS EN FASE DE CONSTRUCCIÓN

La estrategia comercial del modelo

Los ingresos operativos durante la fase de construcción y hasta la entrega de unidades a los promitentes compradores provendrá de:

- i) Enajenación en cualquier forma de unidades de vivienda del edificio Arco y las plazas de estacionamiento asignadas al sector. El precio promedio del m2 vendible (criterio APPCU) será de USD 3.500 IVA incluido. El precio promedio de cada plaza de estacionamiento será de USD 30.000 IVA incluido. Sobre estos precios se cobrará un 5% adicional por concepto de Gastos de Ocupación. El ritmo de ventas anuales se estima según el siguiente cuadro:

Área destinada a la venta	1	2	3	4	Acumulado
Oficinas					0,0%
Vivienda	10%	15%	25%	20%	70,0%
Locales comerciales					0,0%
Estacionamientos (cant.)	13	20	33	27	93

### 1.5.4. INGRESOS OPERATIVOS POST OBRA

Los ingresos operativos una vez finalizadas las obras provendrán de:

- i) Enajenación en cualquier forma de unidades de vivienda del edificio Arco y las plazas de estacionamiento asignadas al sector hasta alcanzar el 100% en iguales condiciones que las descriptas en el numeral anterior y según el siguiente ritmo anual estimado:

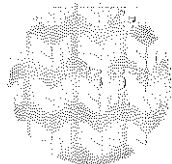
Área destinada a la venta	5	6	7	Acumulado
Oficinas				0,0%
Vivienda	15%	10%	5%	100,0%
Locales comerciales				0,0%
Estacionamientos (cant.)	20	13	7	133

- ii) Arrendamiento de unidades de oficina, locales comerciales y plazas de estacionamiento (excepto las asignadas a vivienda). Los precios mensuales promedio estimados para las superficies arrendables son los siguientes:

- a. Oficina CS (\*): USD 25/m2 (computado según criterio APPCU)
- b. Oficina CA (\*\*): USD 34/m2 (computado según criterio APPCU)
- c. Comercio: USD 25/m2 (computado según criterio APPCU)







Ha N° 334136



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

d. Estacionamiento: USD 150/plaza

(\*) Oficinas con terminación "Core &amp; Shell"

(\*\*) Oficinas con terminación "Cat A" (Pisos técnicos, cielorrasos, sistema combate de incendios, ventilaciones, ac. térmico e instalación eléctrica básica)

% Ocupación Areas Arrendables	(4)	5	6	7	8	9	10 (*)
Oficinas C&S	25,0%	40,0%	55,0%	70%	85%	95%	95%
Oficinas CA	30,0%	60,0%	90,0%	95%	95%	95%	95%
Locales comerciales	25,0%	35,0%	45,0%	55%	65%	75%	85%
Estacionamientos	26,7%	41,0%	54,7%	69%	84%	94%	94%

(\*) Ocupación máxima hasta fin de explotación

No se planea la enajenación durante el plazo de vigencia del Fideicomiso de unidades comerciales, de oficina y estacionamientos de los sectores Ovalo y Rombo, así como tampoco las unidades comerciales y estacionamientos que no estén asignados a las viviendas del Sector Arco; no obstante, se podrán elevar al Comité de Vigilancia para su consideración, ofertas para la enajenación de las unidades referidas en forma anticipada a la liquidación del Fideicomiso, lo que será resuelto por Asamblea de Titulares.

Las áreas de vivienda y sus respectivos garajes eventualmente podrán ser utilizadas como parte de pago de la compensación urbana por concepto de mayor aprovechamiento a la Intendencia de Montevideo, según se admite en el Artículo 12° del decreto 30.146 aprobado por la Junta Departamental de Montevideo de fecha 12 de diciembre de 2002, considerándose estas operaciones como comercialización de Unidades a todos los efectos.

#### 1.5.5. GASTOS EN ACTIVIDADES PREPARATORIAS

A la fecha la Sociedad ha incurrido en los siguientes gastos correspondientes a actividades preparatorias para la construcción del Proyecto:

CONCEPTO	GASTOS EN \$U	GASTOS EN USD
GASTOS VARIOS SOCIEDAD TRANSFERIBLES	3.542.084	3.050
OBRA	41.560.512	63.253
PROYECTO	0	596.000
PROYECTO - ASESORES TÉCNICOS	3.245.908	356.283
ASESORES GENERALES	293.979	69.796
GERENCIAMIENTO OBRA	0	45.000
	\$U 48.642.482	USD 1.133.382

Asimismo, se proyecta que la Sociedad incurrirá en los siguientes gastos hasta la fecha de la Emisión de Valores:

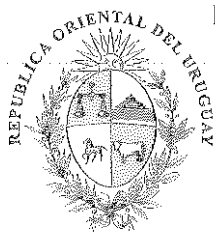
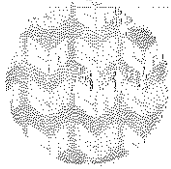
CONCEPTO	GASTOS EN \$U	GASTOS EN USD
GASTOS VARIOS SOCIEDAD TRANSFERIBLES	500.000	10.000
OBRA	8.420.000	63.253
PROYECTO	0	560.000
PROYECTO - ASESORES TÉCNICOS	2.550.000	320.000
ASESORES GENERALES	300.000	19.000
GERENCIAMIENTO OBRA	0	255.000
DIRECCIÓN DE OBRA	0	36.000
	<b>\$U 11.770.000</b>	<b>USD 1.263.253</b>

## 2. ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO

El Administrador será responsable por la correcta administración del Proyecto con la diligencia de un buen hombre de negocios.

Dentro de esta responsabilidad, el Administrador tendrá a su cargo, directamente o a través de empresas Vinculadas, las siguientes funciones y actividades, respecto del patrimonio del Fideicomiso y de la Sociedad:

- Ejecuta plan de negocios
- Gestiona las contrataciones
- Centraliza y supervisa la comercialización del Proyecto
- Proyecta las obras de arquitectura y coordina asesores
- Gestiona el permiso de construcción y la habilitación final
- Contrata y coordina Asesoría Técnica en materia de:
  - Instalación Sanitaria
  - Instalación Eléctrica
  - Instalación de Detección y Combate de incendios
  - Instalaciones Térmicas y ventilaciones
  - Instalación de Corrientes Débiles, control de accesos y seguridad
  - Cálculo Estructural
  - Agrimensura
  - Instalaciones mecánicas
  - Paisajismo
  - Estudio de vientos
  - Estudios geotécnicos
  - Muro cortina y cerramientos exteriores
  - Impactos de Tránsito
  - Acondicionamiento Acústico
  - Certificación Leed
  - Eficiencia energética
- Ejerce la Gerencia de Obra lo cual implica:
  - Elabora y gestiona el Proceso licitatorio
  - Vela por la mayor Eficiencia del Proyecto
  - Realiza la Gestión de compras
  - Certifica los pagos
  - Controla el Cumplimiento de plazos
- Desempeña la Dirección de obra, lo que se traduce en:
  - Controla que el Proyecto de Arquitectura se ejecute con la Calidad contratada.
  - Resuelve aspectos técnicos
  - Recepciona las obras
- Una vez finalizada la obra será responsable por:
  - Supervisión de la redacción del Reglamento de Copropiedad
  - Contratación de servicios



Ha N° 334137



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

- Contratación y control del Facility Management y restante personal para el inmueble a cargo de la Sociedad.
- Contratación y control del administrador para la liquidación y cobro de gastos comunes

### 3. PERMISO DE CONSTRUCCION

#### ANTECEDENTES NORMATIVOS: EVOLUCIÓN DEL PLAN URBANO DE DETALLE.

- En 1993 se aprobó el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) según Decreto N° 26.128 de 16 de setiembre 1993.
- Posteriormente se modificó el referido Decreto (diciembre de 2002), estableciéndose cambios parciales en la volumetría definida en el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) y en algunos de los parámetros urbanísticos, según surge del Plan Urbano de Detalle (PUD) aprobado por el Decreto N° 30.146 (
- Con fecha 6 de junio de 2013, según Resolución N° 2397/13, se declaró operada la prórroga automática por un plazo de 10 años establecida en el Art. 15 del Decreto N° 30.146.
- El 05 de Julio de 2017, según Decreto N° 36.378, se sustituyó la tabla del artículo 9° del Decreto Departamental N° 30.146, modificándose el FOT y manteniendo las restantes condiciones.
- El 21 noviembre de 2018 se presentó ante la Sra. directora de la División Planificación Territorial de la INTENDENCIA DE MONTEVIDEO, Arq. Ana Rivera, un Trámite en Consulta (Expediente 2018-6410-98-006456) describiendo la Propuesta para el Desarrollo De La FRACCIÓN II, el cual fue aprobado el 27 de diciembre de 2018 por la División de Planificación Territorial, conforme se solicitó.
- En mayo de 2019 se presentó ante la Unidad de Estudios de Impacto Territorial de la Intendencia de Montevideo el Estudio de Impacto Territorial, requisito previo a la gestión del Permiso de Construcción, según Expediente 2019-6437-98-000030, el cual se encuentra en su etapa terminal. Los técnicos de la División de Impacto Territorial de la Intendencia están elaborando el Informe final que habilita la presentación inmediata del Permiso de Construcción correspondiente. Asimismo, ya han sido aprobados la Propuesta Técnica de Mejora Energética del Edificio Arco y la Autorización para el Inicio Anticipado de los Trabajos de Excavación. También se ha presentado ante la División Espacios Públicos, el Proyecto Ejecutivo de la Plaza Sabat Pebet.

### 4. CONSTRUCCIÓN

El proceso licitatorio para la construcción del proyecto fue diseñado en dos etapas con el fin de optimizar plazos y poder desencadenar el inicio de obras lo antes posible.

#### (a) PROCESO LICITATORIO Y CONTRATACION DE EXCAVACIÓN

En esta etapa se realiza un llamado a empresas locales del rubro excavaciones/movimiento de suelos y a empresas viales, que tengan la capacidad de realizar la excavación principal del predio de forma eficiente. Esta obra representa un 80% (aproximadamente) del volumen total de excavación necesario para la ejecución de las obras, quedando el volumen restante incluido en la licitación de las obras generales.

La contratación establecida es por ajuste alzado de precios y las ofertas serán recepcionadas y analizadas por la Gerencia de Obras.

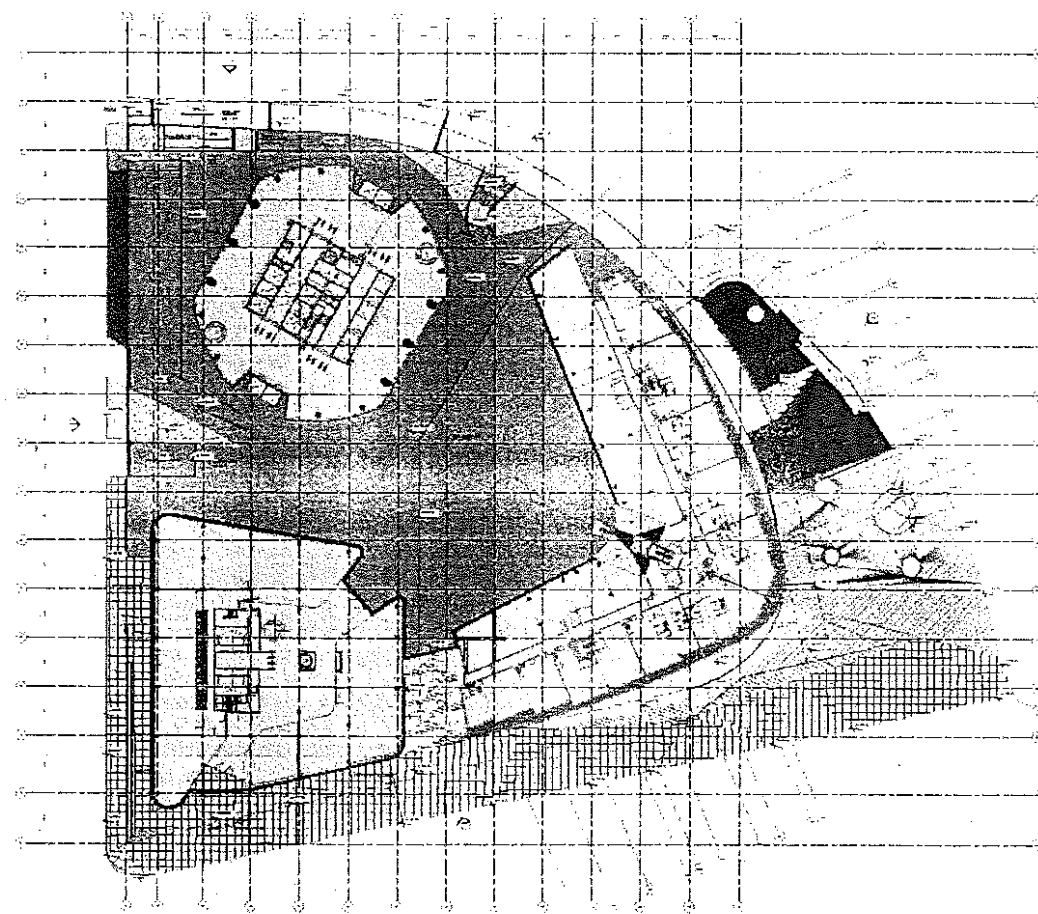
#### (b) PROCESO LICITATORIO DE CONSTRUCCION

El proceso licitatorio de las obras de construcción tendrá por objetivo la recepción de ofertas para la finalización de la etapa de excavación, la ejecución de las tareas de estructura, albañilería e instalaciones de la totalidad del proyecto PLATINUM de forma simultánea. No obstante, se define realizar una sectorización del proyecto para posibilitar la participación de un mayor número de empresas constructoras locales y regionales, ampliando de esta forma el universo de interesados y de ofertas.

Sector A. (Rojo) Comprende en su totalidad los edificios Ovalo y Rombo, y gran parte de las áreas comunes de planta baja, SS1, SS2 y SS3.

Sector B (verde) Comprende en su totalidad el edificio Arco, locales comerciales de SS1 y SS2, sector de estacionamiento definido en SS3 y SS4 completamente.

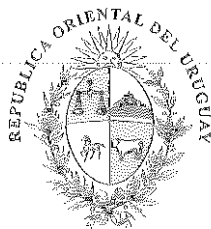
Entre ellos, existe un sector (azul) que se ejecutará de forma compartida, reservando las tareas de estructura para el oferente del Sector B y el resto de las tareas para el del sector A.



La contratación comprende la totalidad de los trabajos especificados en el listado de rubros que es parte del pliego, con provisión de materiales, equipos, útiles y mano de obra. La contratación se hará por ajuste alzado de precios.

La Sociedad se reservará el derecho de sustituir todos o cualquiera de los subcontratos propuestos por el/los oferentes y el/los contratados.

3

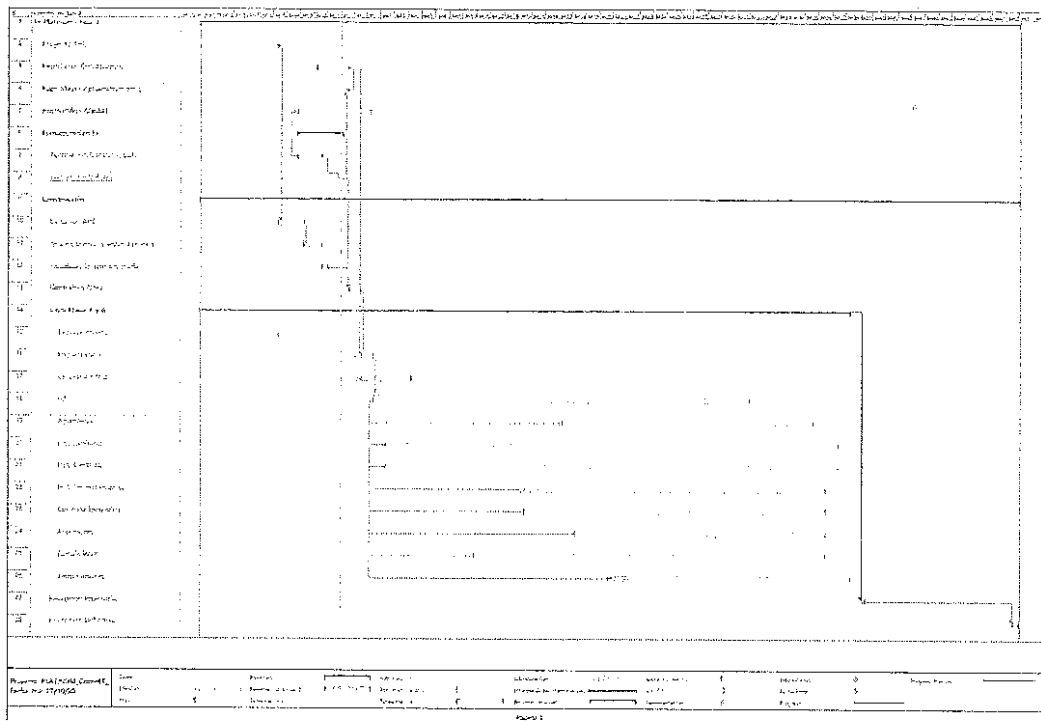


Ha N° 334138



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

## (c) CRONOGRAMA ESTIMATIVO DE LA FASE DE CONSTRUCCIÓN



## 5. PROYECTO DE ARQUITECTURA

## 5.1. Alcances generales

Comprende la:

- Elaboración del proyecto urbanístico y el desarrollo del proyecto básico de arquitectura.
- Elaboración de recaudos gráficos y memorias técnicas que constituirán en conjunto con los demás proyectos de instalaciones y acondicionamientos, el Proyecto Apto para Licitación.
- Elaboración de recaudos gráficos y memorias técnicas que constituirán en conjunto con los demás proyectos de instalaciones y acondicionamientos, el Proyecto Apto para Construir.
- Coordinación general de los Asesores contratados.
- Elaboración de detalles a solicitud de la Dirección de Obra para la correcta ejecución de la construcción, según el proyecto ejecutivo redactado.
- Obtener el permiso de construcción ante gobierno departamental.
- Coordinar y supervisar la incorporación a propiedad horizontal del proyecto ante la Dirección Nacional de Catastro.
- Gestionar la habilitación municipal.
- Representación técnica de la Sociedad ante otros organismos públicos.

## 5.2. Son obligaciones del Arquitecto:

- Recibir las observaciones y/o sugerencias que el Administrador le formule durante la elaboración del Proyecto Apto para Construir.
- Estudiar y resolver las diversas instalaciones y sus interferencias, así como definir las previsiones a considerar.

- c) Entregar copia impresa o digital de todos los documentos gráficos y escritos (planos, planillas, memorias, formularios, etc.) que sean presentados ante los organismos correspondientes en cada instancia, siendo los costos de impresión y de los elementos magnéticos de cargo de la Sociedad.
- d) Realizar los planos de detalle, complementarios y de ajuste que surjan como consecuencia de la ejecución de la Obra.
- e) Realizar el seguimiento de los trámites relativos a la Habilitación Final y estampar firmas y asumir las responsabilidades que le competan, aclarar ante organismos públicos, solicitar copias de los certificados de inspección municipal y demás comprobantes que sean necesarios para la tramitación de la habilitación final de la Obra.

### 5.3. Honorarios profesionales

El monto de los honorarios previstos para la contratación del Proyecto de arquitectura será equivalente al 4% de los costos directos de Obra y no menor a USD 4.268.400. En ningún caso dichos honorarios podrán exceder los USD 4.695.240.

A dicha retribución debe agregársele el correspondiente Impuesto al Valor Agregado.

## 6. DIRECCION DE OBRA

El director de la ejecución de la Obra es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, asume la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado.

### 6.1. Alcances generales

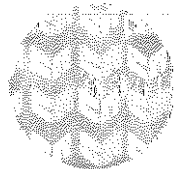
- (a) Supervisar la suficiencia de medios que pone el contratista para la ejecución del Proyecto, de forma que se obtenga la calidad indicada en el propio Proyecto o en el contrato de obra.
- (b) Asegurar la calidad durante la ejecución del Proyecto (control de materiales, control de ejecución, control geométrico).
- (c) Fiscalizar cumplimiento de exigencias legales y reglamentarias en obras de construcción según normativa vigente.
- (d) Supervisión de la seguridad y salud durante la ejecución del Proyecto.

### 6.2. Las funciones específicas dentro de la Obra son:

- (a) Ostentar la representación de la propiedad ante el contratista y la Administración.
- (b) Analizar y optimizar el Proyecto a ejecutar, aportando cuantas mejoras de carácter técnico, económicas, funcionales y medioambientales fuesen posibles.
- (c) Dar las órdenes necesarias al contratista para la mejor ejecución del proyecto.
- (d) Proponer a la Gerencia de Obra y/o Sociedad las variaciones que considere en el Proyecto a fin de mejorar la calidad, la economía o la ejecución.

### 6.3. Son obligaciones del director de la ejecución de la obra:

- (a) Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. En caso de personas jurídicas, designar al técnico director de la ejecución de la obra que tenga la titulación profesional habilitante.



**Ha N° 334139**



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

- (b) Verificar la recepción en obra de los productos de construcción, ordenando la realización de ensayos y pruebas precisas.
- (c) Dirigir la ejecución material de la obra comprobando los replanteos, los materiales, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones, de acuerdo con el proyecto.
- (d) Elaborar, a requerimiento del Administrador o con su conformidad, eventuales ajustes al proyecto, que vengan exigidas por la marcha de la obra siempre que las mismas se adapten a las disposiciones normativas contempladas y observadas en la redacción del proyecto.
- (e) Resolver las contingencias que se produzcan en la obra y registrar en el Libro de Obra y Libro de Comunicaciones las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto u observaciones que sean necesarias para correcto desarrollo de las tareas.
- (f) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra.
- (g) Control y aprobación de los avances físicos de obra presentados por los contratistas para su posterior certificación económica por parte de la Gerencia de Obra.
- (h) Realizar la inspección final de obras, realizando las observaciones que a su entender deban ser documentadas, suscribiendo el acta de recepción provisoria y final de obra.
- (i) Elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al Administrador y al Arquitecto Proyectista. Colaborar con los restantes agentes en la elaboración de la documentación de la obra ejecutada, aportando los resultados del control realizado.
- (j) Representación técnica de la Sociedad ante los organismos públicos.
- (k) Realizar los planos de detalle, complementarios y de ajustes que surjan como consecuencia de cambios al proyecto original.
- (l) En general, supervisar del punto de vista técnico las diversas etapas necesarias o convenientes para la ejecución del Proyecto.
- (m) Realizar el relevamiento general de las construcciones finalizadas y entregar los recaudos gráficos veraces de obra al Arquitecto Proyectista para que proceda a gestionar y obtener la Habilitación Final de las Obras ante la Intendencia de Montevideo.

#### 6.4. Honorarios profesionales

El monto de los honorarios previstos para la contratación de la Dirección de Obras será equivalente al 2% de los costos directos de obra y no menor a USD 2.134.000. En ningún caso dichos honorarios podrán exceder los USD 2.347.400.

A dicha retribución debe agregársele el correspondiente Impuesto al Valor Agregado.

### 7. GERENCIAMIENTO DE OBRA

#### 7.1. Alcances generales

- (a) Asesorar al administrador en la planificación de los procesos de obra para el desarrollo del Proyecto.
- (b) Control y seguimiento de los objetivos definidos por el Administrador y/o Fideicomiso Financiero.

#### 7.2. Etapas preliminares y licitación de obras

- (a) Colaborar en la etapa de diseño junto con los proyectistas de forma de optimizar el proyecto. Detectar conflictos, omisiones y mejoras.

- (b) Seleccionar los métodos y estrategias de construcción que mejor se ajusten al proyecto y su entorno.
- (c) Realizar la Gestión integral de Compras y Contrataciones de obra, incluyendo el diseño e instrumentación del plan licitatorio, la coordinación y revisión de la documentación licitatoria, selección de oferentes, atención de consultas, recepción y evaluación de propuestas, asesoramiento para la adjudicación y generación de la documentación para la firma de contratos por parte de la Sociedad.

### 7.3. Ejecución de obras

- (a) Ayudar en la toma de decisiones de ajustes de rumbo significativo o de alto impacto. Analizar oportunidades, mejoras y amenazas.
- (b) Colaborar en la gestión de los permisos necesarios.
- (c) Realizar un monitoreo del cronograma y presupuesto general de obra. Verificación de desvíos.
- (d) Realizar reuniones de coordinación y planificación con la Dirección de Obras, contratistas y demás participantes. Dar directivas a la Dirección de Obra acerca de situaciones coyunturales. Coordinación técnica del proyecto.
- (e) Recibir y evaluar los informes de la Dirección de Obra respecto al cumplimiento de los trabajos de acuerdo a planos y especificaciones contractuales y verificar que esta última tome los recaudos para las correcciones de trabajos observados o rehacer los rechazados.
- (f) Control de los contratos de construcción: verificación de las aprobaciones de certificaciones por la Dirección de Obra. Análisis de imprevistos y aprobación de ampliaciones de contrato de obra.
- (g) Verificar y exigir a través de la Dirección de Obra el cumplimiento de la normativa de Seguridad e Higiene del MTSS y demás normativa laboral correspondiente. Podrá sugerir al Administrador la contratación de auditorías especializadas, las cuales serán a cargo de la Sociedad.
- (h) Negociar con proveedores, redactar pedidos de compra y monitorear la ejecución de los contratos.
- (i) Realización y actualización mensual del Cash Flow de las inversiones (de obra). Verificación de desvíos.
- (j) Aprobación de Actas de inicio, recepciones provisionales y definitivas en conjunto con el Director de Obra y el Administrador General.

### 7.4. Post Obra

- (a) Colaborar en la obtención de las distintas aprobaciones y habilitaciones por organismos públicos.
- (b) Control y compilación de la documentación conforme a obra. Elaboración de los manuales de uso, plan de mantenimiento y asistir a la Administración General para la puesta en funcionamiento de las instalaciones.

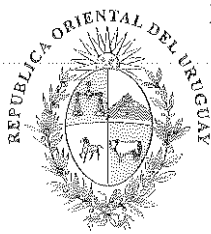
### 7.5. Honorarios profesionales

El monto de los honorarios previstos para la contratación del Gerenciamiento de Obras será equivalente al 1,75% de los costos activables de obra y no menor a USD 2.013.000. En ningún caso dichos honorarios podrán exceder los USD 2.214.300.

A dicha retribución debe agregársele el correspondiente Impuesto al Valor Agregado.

## 8. COMERCIALIZACIÓN DE LOS INMUEBLES





Ha N° 334140



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

Los lineamientos básicos o generales de la estrategia de comercialización fueron reflejados en el modelo financiero con los siguientes supuestos:

- (a) Se arrendarán las unidades del sector Ovalo en condición "Core & Shell" y los 6 niveles con terminación "Cat A", hasta su liquidación al final del periodo establecido para el negocio.
- (b) Se arrendarán las unidades del sector Rombo y las áreas comerciales del sector Arco en condición "Core & Shell" en iguales condiciones que la anterior, manteniendo abierta la posibilidad de venta en todos los casos, en la medida que el Administrador entienda que exista una mejora en la rentabilidad del negocio y sea aprobado por el Comité de Vigilancia. La decisión de venta tendrá que ser aprobada en la forma prevista en la cláusula 23.4 y 23.5 del Contrato de Fideicomiso.
- (c) Se enajenarán las unidades de vivienda del sector Arco.
- (d) Los garajes del sector Arco reservado para las viviendas serán enajenados de forma proporcional a las áreas vendidas. El resto de los garajes serán arrendados de forma proporcional a las áreas arrendadas.
- (e) Complementariamente, se podrá desarrollar una modalidad de arrendamiento a usuarios del complejo o para público en general, para lo cual se podrá optar por el arrendamiento en bloque de sectores de garajes a operadores externos.
- (f) El Administrador elaborará un plan de comercialización de las Unidades de acuerdo a la estrategia definida en el presente Plan de Negocios, el cual incluirá el pricing de venta y arrendamiento, la cadencia de unidades, modalidades de comercialización, criterios de selección de contrapartes y garantías, costos vinculados a comercialización dentro de los límites previstos en el presente, y eventualmente pago de comisiones superiores al 2% del precio de la operación; todo lo cual deberá ser aprobado por el Comité de Vigilancia. Para una fluida comercialización se establecerá una lista de precios mínimos. Las negociaciones que impliquen excepciones a lo previsto en el plan de comercialización, deberán ser aprobadas por el Comité de Vigilancia. Si el Administrador entiende necesario reformular uno o varios aspectos del plan de comercialización que hubiera aprobado el Comité de Vigilancia, deberá contar con el aval del Comité de Vigilancia respecto de dichas modificaciones.

Cualquier recomendación del Administrador a efectos de modificar cualquiera de los aspectos definidos en el Plan de Negocios deberá contar con la aprobación del Comité de Vigilancia, para su posterior resolución por la Asamblea de Titulares para su aprobación por Mayoría Absoluta, en la forma prevista en las cláusulas 23.4 y 23.5 del Contrato de Fideicomiso.

## 9. ENDEUDAMIENTO

El Fideicomiso o la Sociedad, podrán incurrir en endeudamiento, hasta por un monto máximo equivalente al 25% del total del patrimonio del Fideicomiso, en cuyo caso el Fideicomiso o la Sociedad en su caso podrán otorgar garantías por tal endeudamiento hasta por un monto máximo equivalente al doble del endeudamiento contraído. Este tope será calculado al momento de instrumentarse el financiamiento, tomándose a los efectos del cálculo del patrimonio del Fideicomiso, el estado contable auditado anual correspondiente al cierre del ejercicio del año anterior al que se instrumenta el financiamiento; y las futuras variaciones de tasación del Inmueble no afectarán el cálculo del tope para los financiamientos ya realizados. Para las aperturas de crédito no utilizadas (total o parcialmente), el tope del 25% se recalculará anualmente, tomándose a los efectos del cálculo del patrimonio del Fideicomiso, el estado contable auditado anual correspondiente al ejercicio del año anterior al que se hace el recalcu. En caso que como resultado del recalcu realizado, el saldo no utilizado de la línea de crédito supere el tope del 25% del patrimonio del Fideicomiso, se solicitará la reducción de dicha

línea a la entidad financiera que haya abierto la misma hasta alcanzar el tope del 25%, reduciéndose en la proporción correspondiente las garantías que hubieran sido otorgadas.

Este endeudamiento tendrá como objetivo optimizar la rentabilidad del Fideicomiso y facilitar la operatividad de las transacciones o lograr el ingreso al régimen de propiedad horizontal consagrado en la ley N°16.760. Dichos endeudamientos, así como sus condiciones, incluyendo las garantías a otorgarse; así como las condiciones en que se harán las eventuales reducciones de línea de crédito y garantía, deberán ser recomendados previamente por el Comité de Vigilancia e informados a la Calificadora de Riesgo.

#### 10. POLÍTICA DE SELECCIÓN DE PROVEEDORES

Regirán para la selección de todos los proveedores con los cuales contratará el Fideicomiso o la Sociedad, los siguientes criterios para asegurar la transparencia y mejores resultados para el Fideicomiso, excepto en relación a los siguientes Contratos que sean ejecutados por el Administrador, o sus Vinculados: Proyecto de Arquitectura y Dirección de las Obras y los correspondientes asesoramientos; Gerencia de Obra, Intermediación en la comercialización de las Unidades (venta y arrendamiento u otras formas de explotación) y administración del Inmueble y de las Unidades; sin perjuicio de la intervención preceptiva del Fiduciario y el Comité de Vigilancia (o el Consultor Técnico, según corresponda) en relación a dichas contrataciones con el alcance previsto en el Contrato de Fideicomiso y Contrato de Administración.

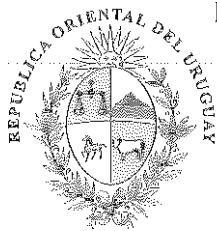
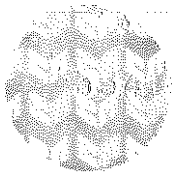
En todas las contrataciones de profesionales y proveedores de bienes y servicios que el Administrador deba seleccionar para el Fideicomiso o la Sociedad, se deberá solicitar al menos tres cotizaciones para servicios y bienes de calidad comparable y adecuada, debiéndose seleccionar la de menor precio, siempre que sea en condiciones equiparables y de acuerdo a las estimaciones previstas en el Modelo Financiero. En caso que existan argumentos para adoptar otro criterio, se deberá obtener la previa aprobación del Comité de Vigilancia. Asimismo, se deberá controlar que el proveedor a contratarse esté al día en sus obligaciones frente a DGI, BPS y BSE.

En el caso de que no sea posible acceder a tres cotizaciones, se deberá informar y fundamentar el motivo al CV, quien deberá aprobar la contratación.

Según establece el punto 25 del contrato de Fideicomiso, toda contratación que no se haya previsto en el plan de comercialización deberá contar con autorización del Comité de Vigilancia.

Sin perjuicio de la regla general de contratación establecida en los dos párrafos anteriores, en el caso de las contrataciones que se detallan a continuación, se podrá actuar de la siguiente forma:

- a) Inversiones, contrataciones o gastos en los que la confianza en el proveedor representa un valor relevante: se podrá seleccionar entre las cotizaciones obtenidas un proveedor sin basar su decisión en el precio, sino en base a que el producto o servicio le brinde mayor confianza, en tanto el precio del bien o servicio seleccionado no supere en más de un 15% la oferta más económica y siempre que se trate de contrataciones por monto de hasta US\$ 300.000 (IVA incluido) o su equivalente en moneda nacional a la fecha del presupuesto. Dicho tope del 15% podrá ser excedido en caso que se cuente con un informe fundado del Administrador y autorización del Comité de Vigilancia. Para contrataciones de esta categoría mayores a US\$ 300.000 (IVA incluido) o su equivalente en moneda nacional, se deberá contar con informe fundado del Administrador y autorización del Comité de Vigilancia quien contará con un plazo



**Ha N° 334141**



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

de 10 días hábiles. La falta de pronunciamiento expreso dentro de dicho período se tendrá como aprobación tácita.

b) Gastos urgentes: cuando se requiere cubrir una necesidad de manera rápida, cuya solución no se puede dilatar en tiempo o se presente una emergencia, se podrá efectuar una compra o contratar un servicio en tanto el monto involucrado no sea superior a US\$ 100.000 (IVA incluido), teniendo presente que son situaciones excepcionales. El Administrador deberá informar fundadamente al Fiduciario respecto a que el gasto deba ser tratado dentro de esta categoría y autorización del Comité de Vigilancia quien contará con un plazo de 1 día hábil. La falta de pronunciamiento expreso dentro de dicho período se tendrá como aprobación tácita.

c) Gastos menores: se podrá realizar contrataciones directas menores no recurrentes, por montos de hasta US\$ 5.000 (IVA incluido), lo cual será informado al Comité de Vigilancia.

*[Handwritten signatures and stamps]*

*Siguen legal Notarial*

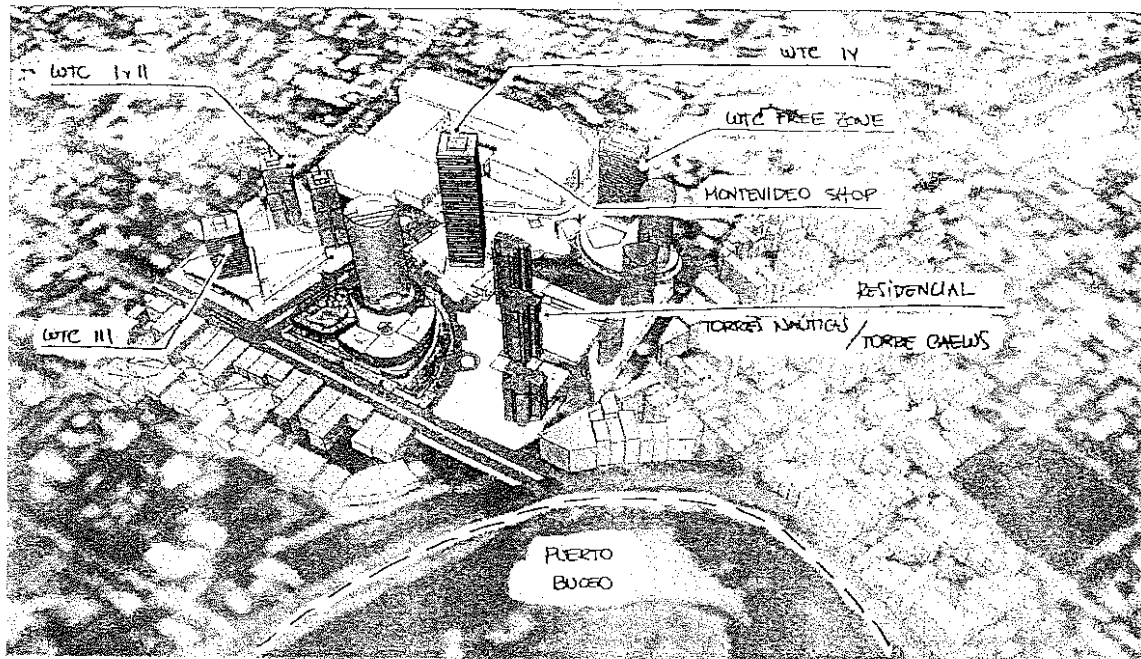
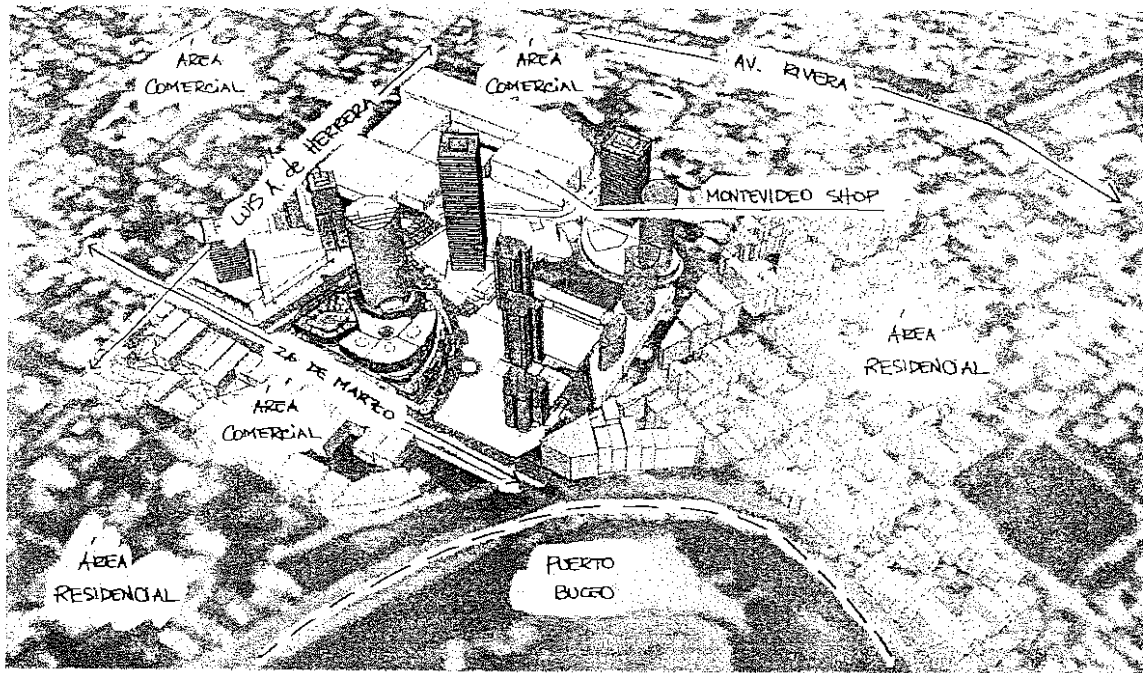
*NIA. N° 043200*

*a/a*

## ANEXO 2 EL PROYECTO

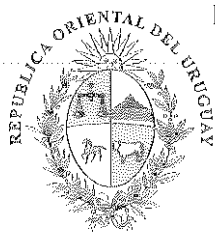
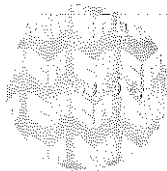
El presente documento tiene como objetivo detallar los conceptos y puntos destacados del proyecto PLATINUM en base al anteproyecto ya desarrollado.

### 1- Ubicación Consolidación y Centralidad



### 2- Anteproyecto

El anteproyecto se conforma por tres edificios ubicados sobre un basamento común.



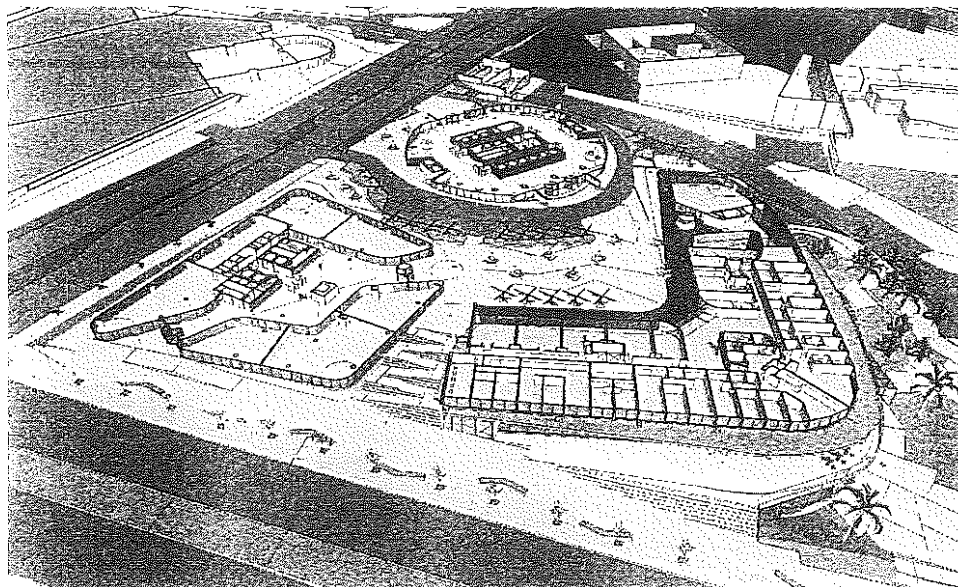
**Ha N° 334142**



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

**2-1 Basamento**

Ocupa la totalidad de la manzana en varios niveles y aloja en su mayor parte parking, espacios de servicio y ascensores de cabotaje para los tres edificios.



Este basamento también absorbe los desniveles naturales con el espacio público, generando una serie de accesos para los distintos sectores.

**2-2 Sector ÓVALO.**

Se trata de un edificio de 31 niveles con plantas tipo de 1260 m2 de superficie promedio con destino oficinas.

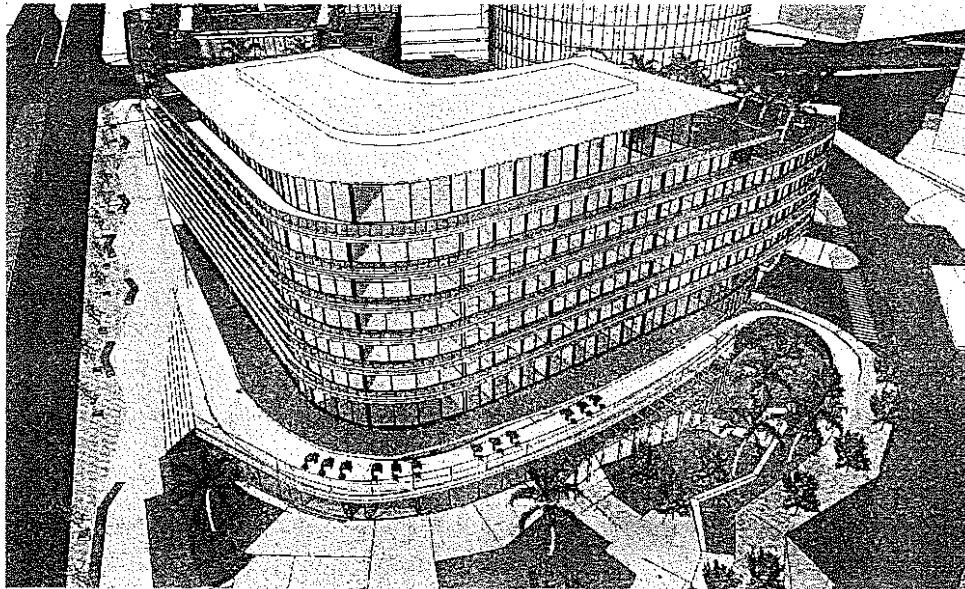
**2-3 Sector Rombo**

Edificio de 6 Niveles, planta baja comercial y plantas tipo de 1585 m2 de superficie promedio con destino oficinas.

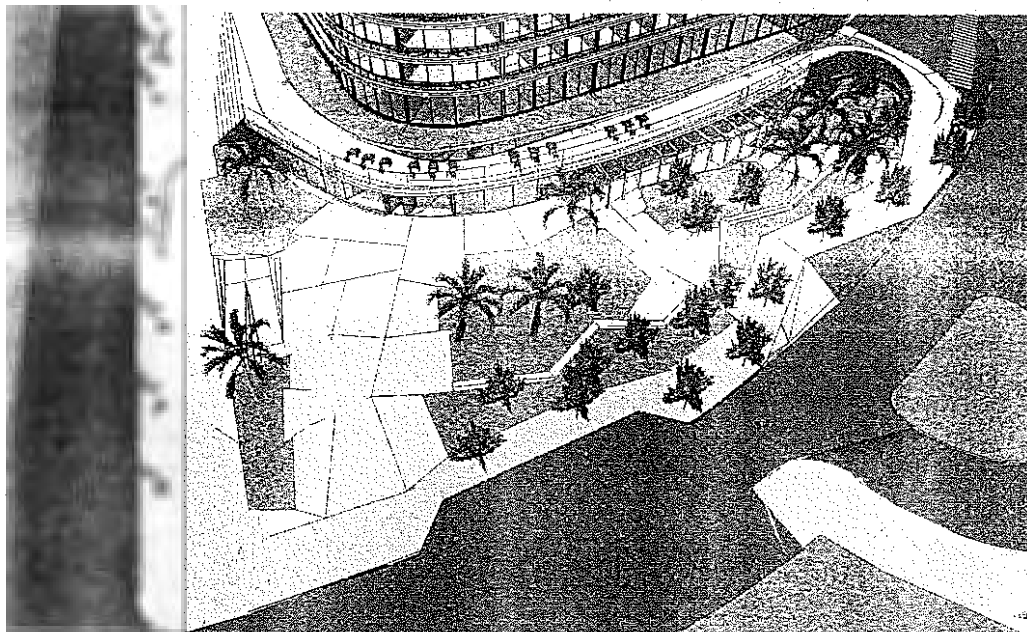


#### 2-4 Sector Arco

Edificio de 7 Niveles con basamento comercial y plantas tipo de 1840 m<sup>2</sup> de superficie con destino viviendas.

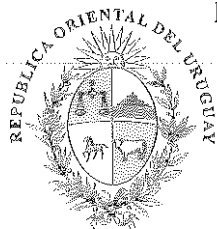
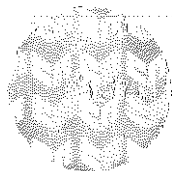


#### 2-5 Plaza Publica



Handwritten signature or mark inside a circle.





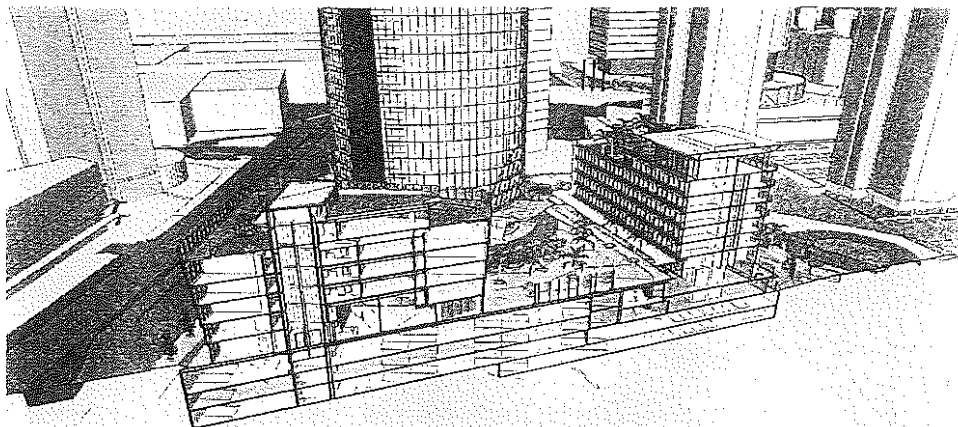
**Ha N° 334143**



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

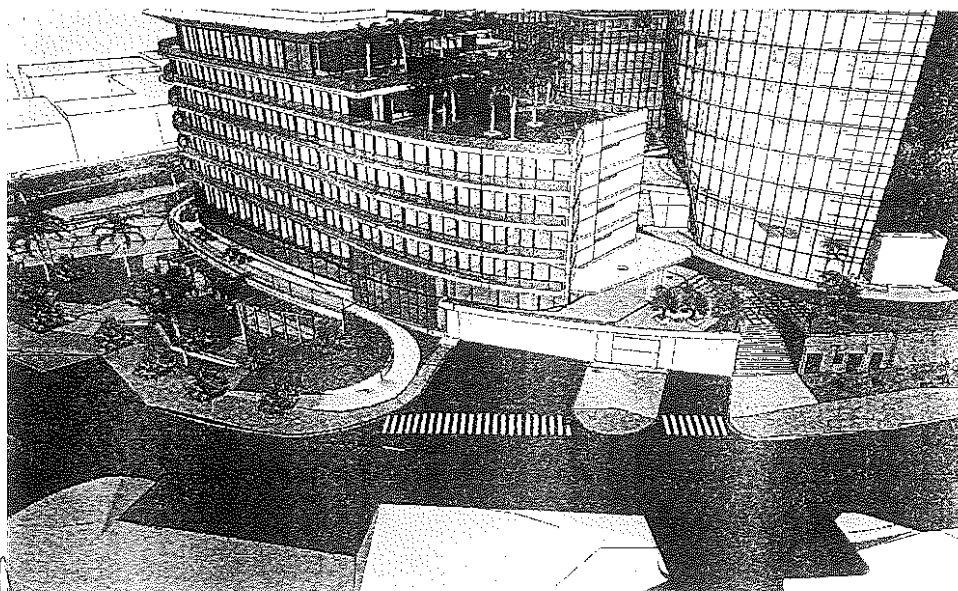
## 2-6 Estacionamientos

Se proyectan 4 niveles de estacionamientos con una capacidad para 133 estacionamientos destinados a vivienda y 605 para uso general del complejo.

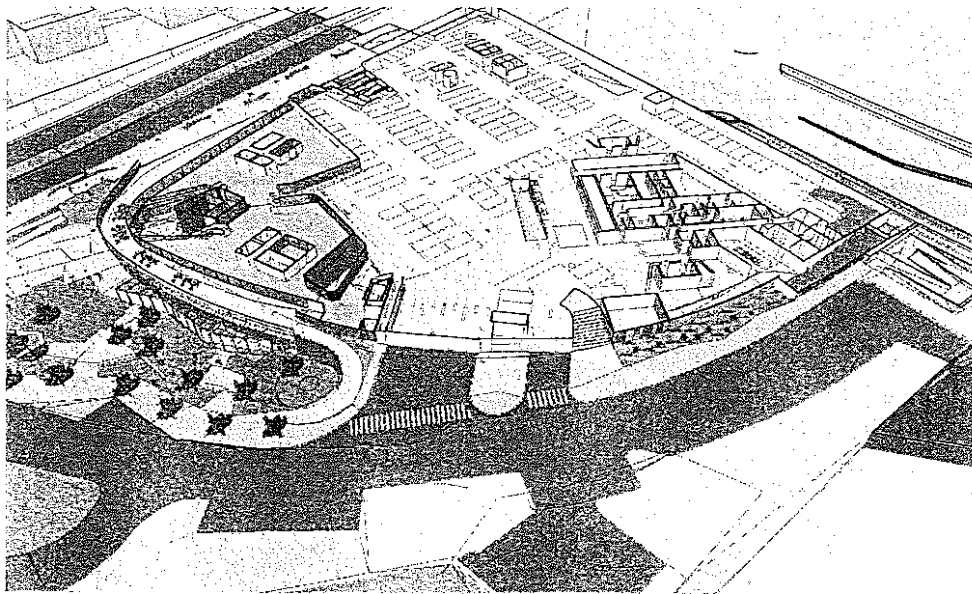


## 3- Sistema Vial

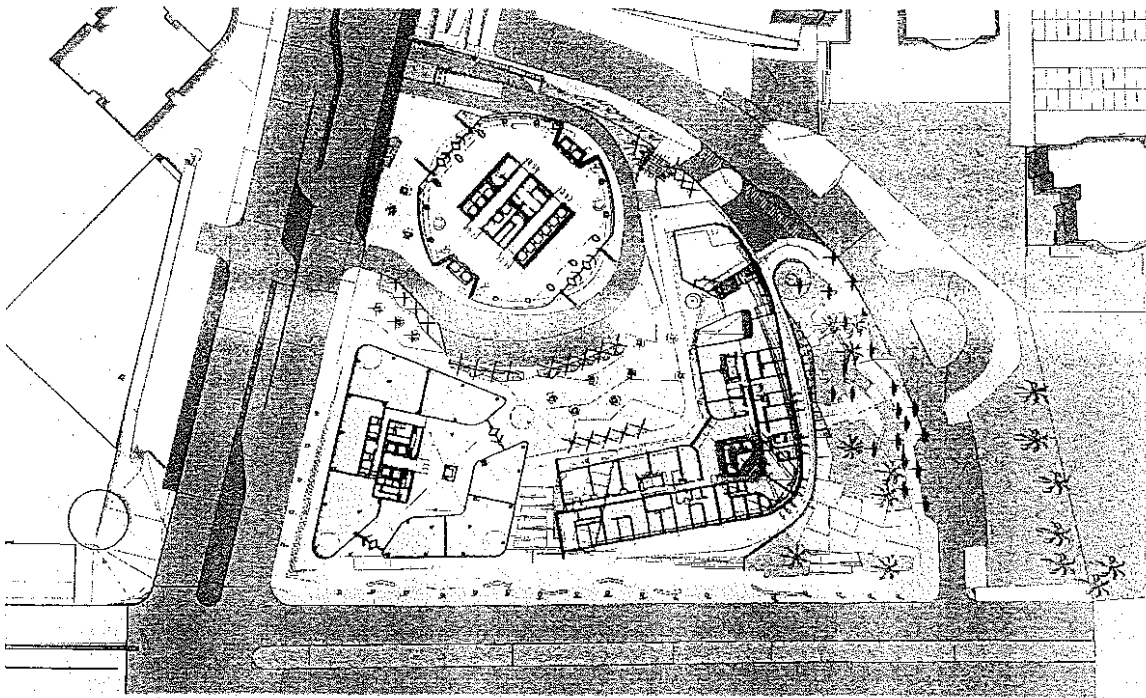
### 3-1 Acceso Sabat Pebet





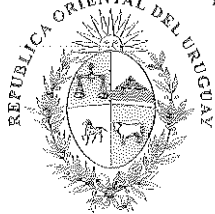
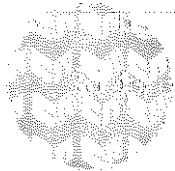


3-2 Loop de acceso al Complejo



3





**Ha N° 334144**

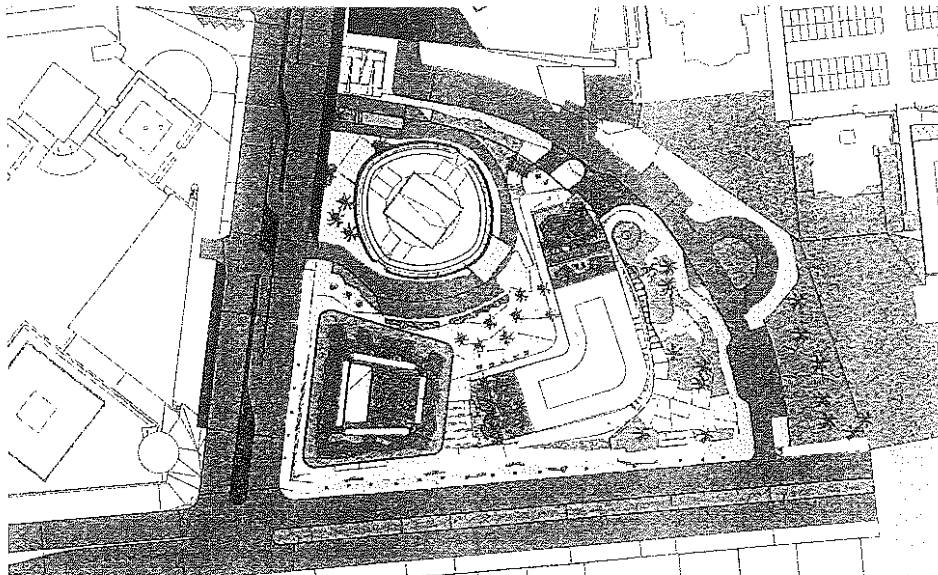


ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

#### 4- Espacio caracterizados

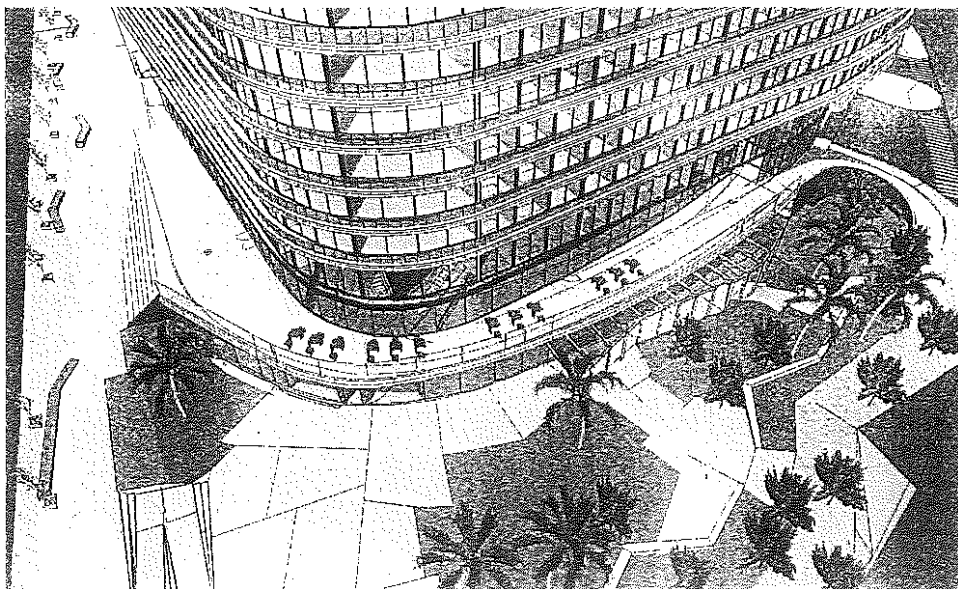
##### 4-1 Plaza del Complejo

Se proyecta una plaza pública interior desde la que se accede a las edificaciones del complejo.



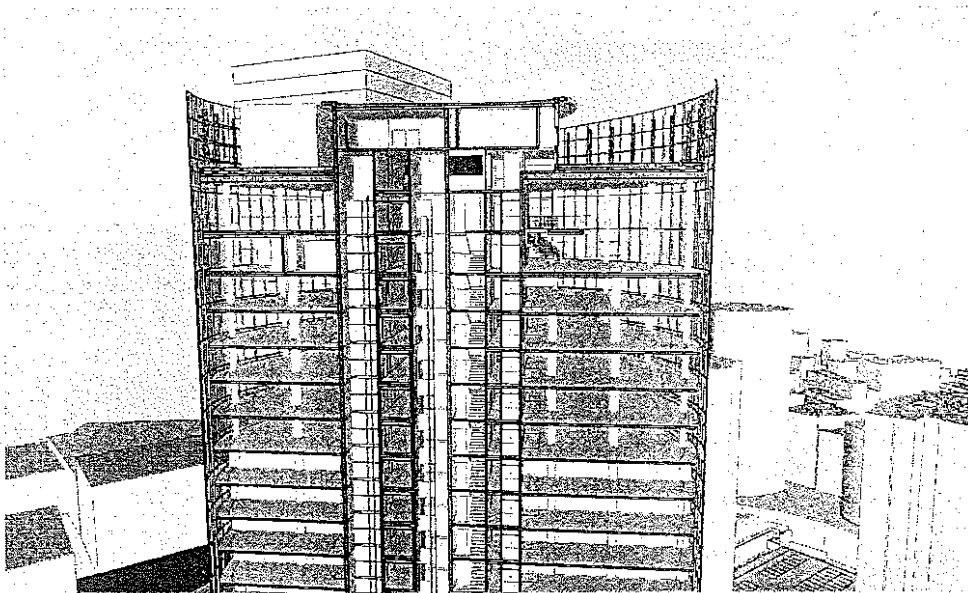
##### 4-2 Pasaje Elevado

Circulación elevada sobre plaza pública que da acceso a los locales comerciales ubicados en nivel y conecta con plaza del complejo.



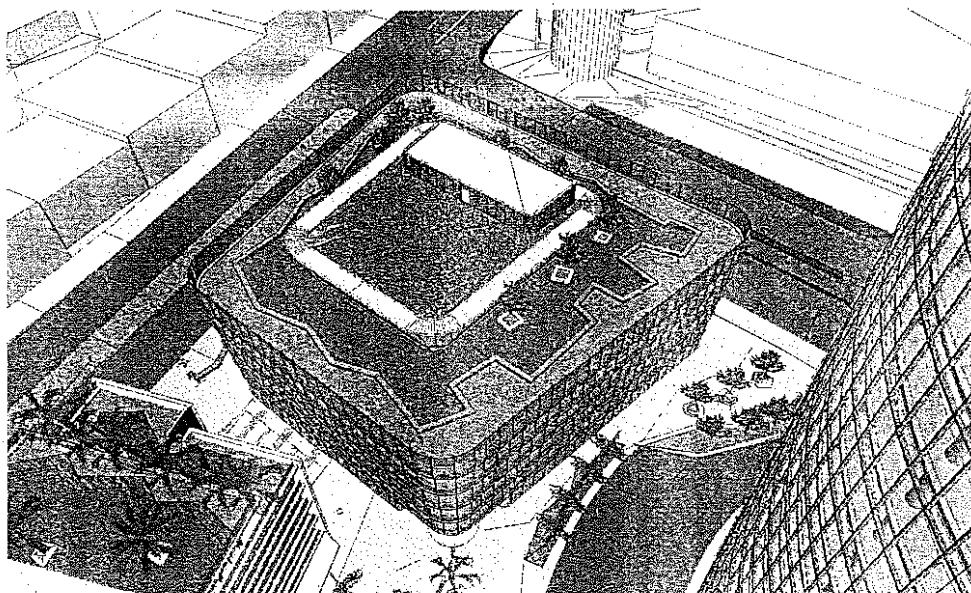
#### 4-3 Coronamiento Torre

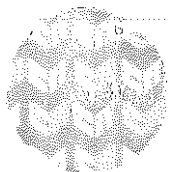
1385 m<sup>2</sup> de amenities (Nivel 30 y entrepiso),  
987m<sup>2</sup> (Nivel 30E)



#### 4-4 Coronamiento Rombo

1513 m<sup>2</sup> destino amenities (Nivel 6)  
de los cuales 1115 mc son terraza a cielo abierto (Nivel 6)





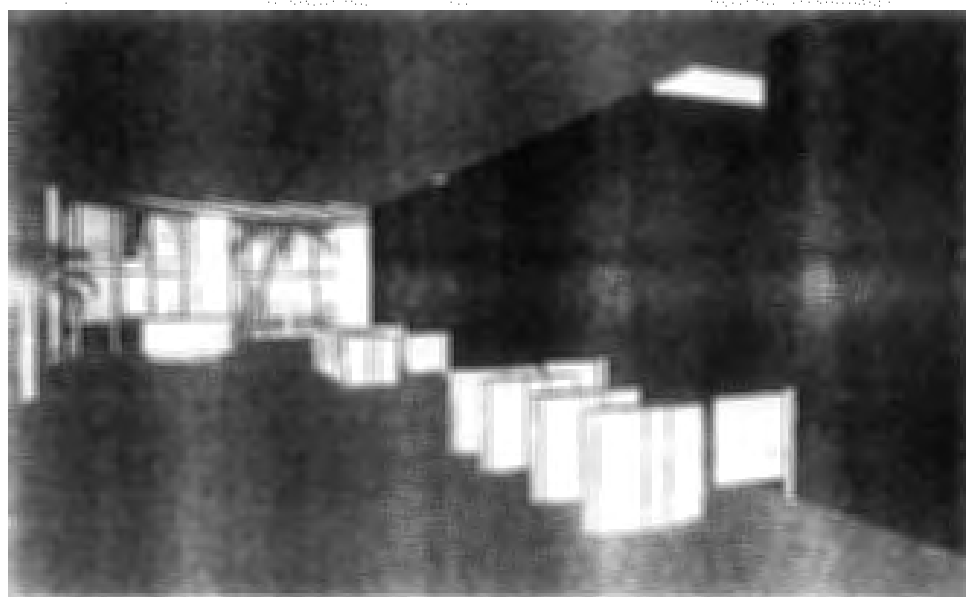
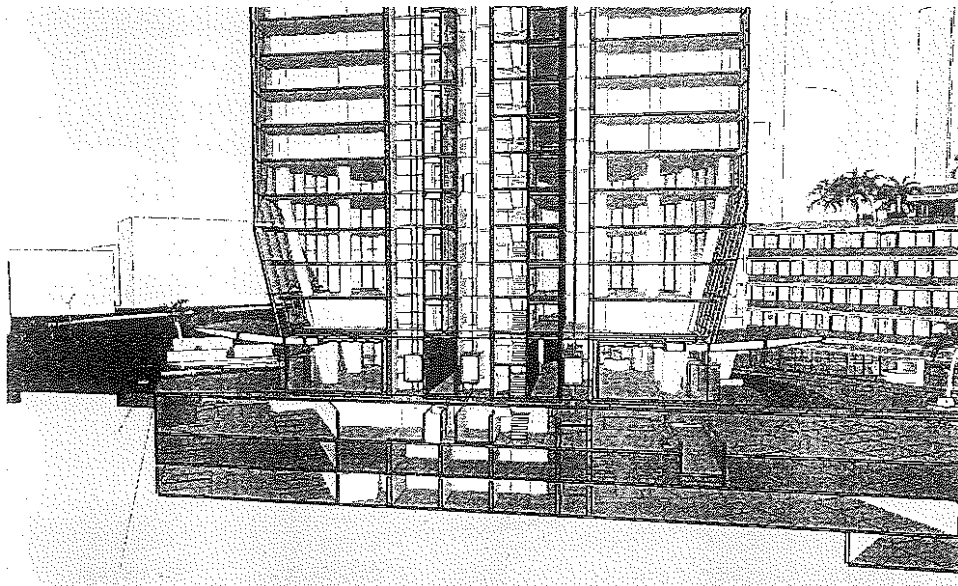
**Ha N° 334145**



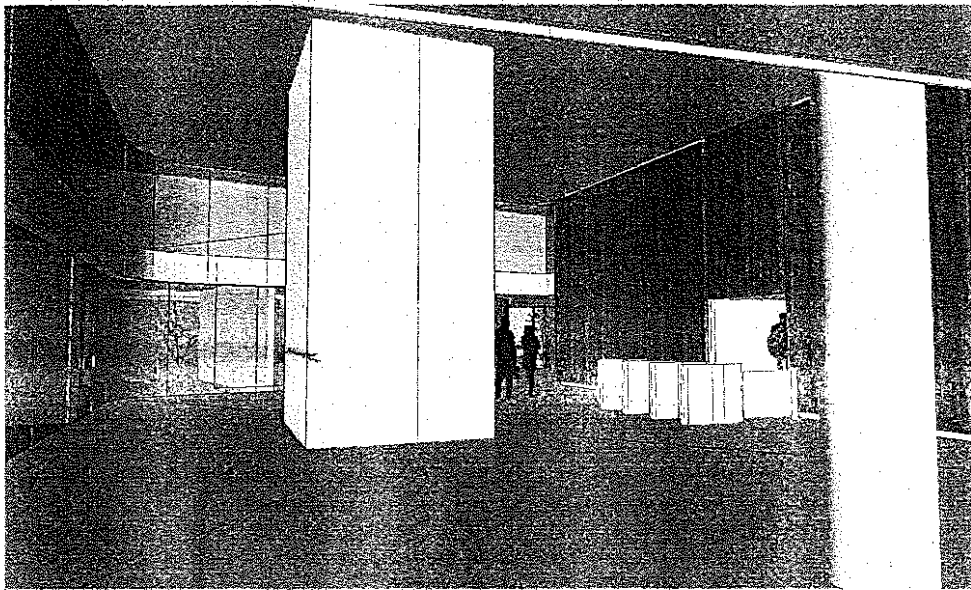
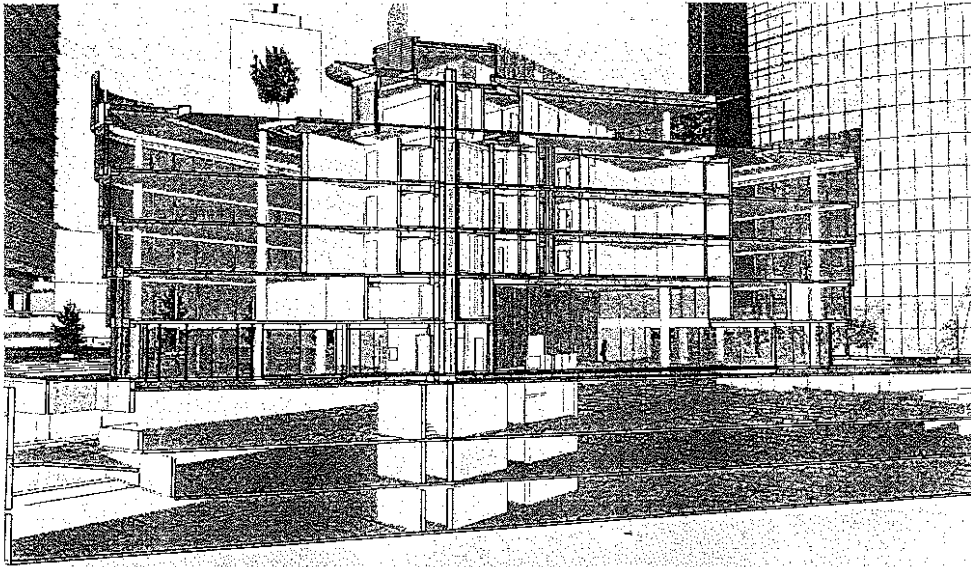
ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

**4-5 Lobby Óvalo y Rombo**

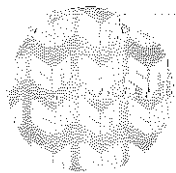
Los seis niveles inferiores de Óvalo cuentan con dos biselados materializados con el mismo CW de la torre, que destacan los accesos pasantes que se disponen desde la calle Dr Luis Bonavita y la Plaza interior.



En el Sector Rombo, los accesos principales se dan desde plaza interior y Bv. 26 de marzo, estos dos son pasantes y se conectan en un espacio en común lobby de acceso al edificio.



a



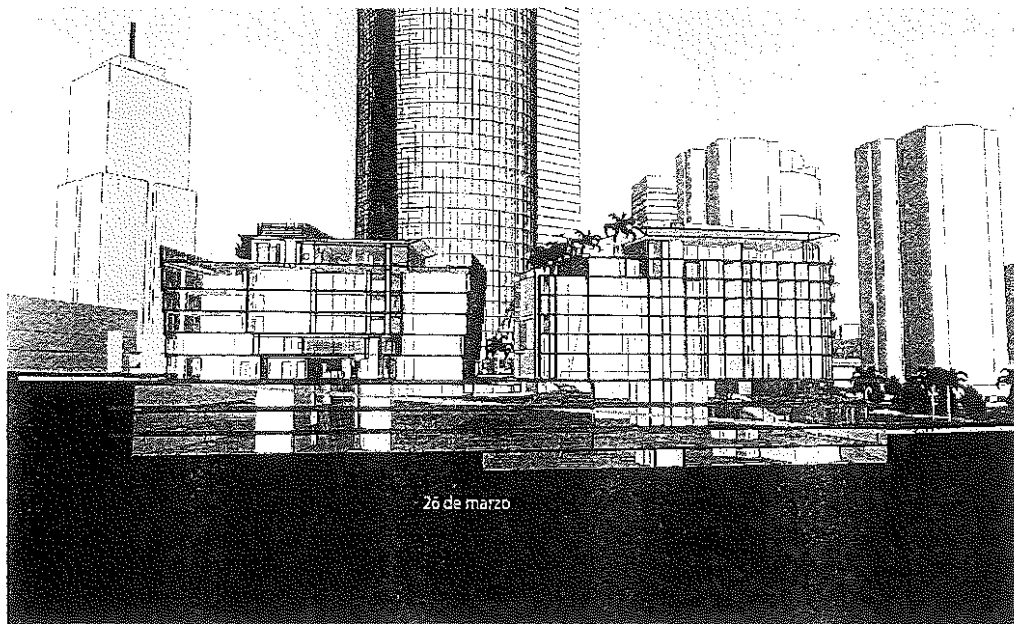
**Ha N° 334146**



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

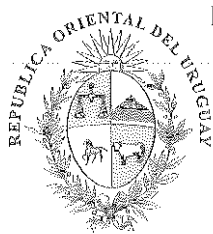
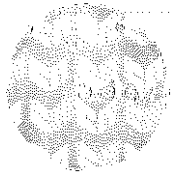
**5-Planimetría y niveles generales**

Existen desniveles importantes entre los extremos de la manzana que determinan un acceso por Sabat Pebet a cota -6.84 del complejo (nivel de vereda sobre Sabat Pebet).



Handwritten signatures and marks, including a large circled '9' and several stylized initials.





Ha N° 334147



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

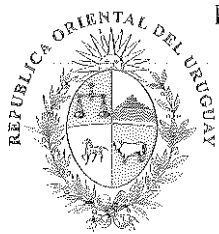
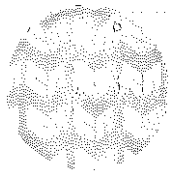
VALENTÍN PÉREZ REYES, ESCRIBANO PÚBLICO, CERTIFICO QUE:

I) La firma que luce en el documento que antecede, *Modificación de contrato de Fideicomiso Financiero*, es auténtica, fue puesta en mi presencia y pertenece a la siguiente persona hábil y de mi conocimiento: Nelson MENDIBURU BATTISTESSA, mayor de edad, titular de la cédula de identidad número 3.340.184-9, domiciliado a estos efectos en la calle Juncal número 1392 de la ciudad de Montevideo, en su calidad de Vicepresidente del Directorio y en nombre y representación de EF ASSET MANAGEMENT ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN SOCIEDAD ANÓNIMA, persona jurídica inscripta en el Registro Único Tributario de la Dirección General Impositiva con el número 21 476953 0012, con domicilio en Montevideo y sede en la calle Juncal número 1392 de esta ciudad; a quien previa lectura que del mismo le hice, así lo otorgó y suscribió ante mí, expresando hacerlo con su firma habitual. II) Nelson Mendiburu Battistessa votó en las últimas Elecciones Nacionales del 27 de octubre de 2019, segunda elección del 24 de noviembre de 2019 y las Elecciones Departamentales del 27 de setiembre de 2020 según constancias que tengo a la vista.- III) (i) EF ASSET MANAGEMENT ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN SOCIEDAD ANÓNIMA es persona jurídica hábil, inscripta en el Registro Único Tributario de la

Dirección General Impositiva con el número 21 476953 0012, con domicilio en Montevideo y sede actual en la calle Juncal número 1392. (ii) EF. ASSET MANAGEMENT ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN SOCIEDAD ANÓNIMA se encuentra debidamente constituida por Acta de fecha 15 de enero de 2003 bajo la denominación de FL ASSET MANAGEMENT ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A., habiendo sido sus Estatutos debidamente aprobados por la Auditoría Interna de la Nación el 27 de marzo de 2003, inscriptos en el Registro de las Personas Jurídicas sección Comercio, el 7 de abril de 2003, con el número 2014 y publicados en el Diario Oficial y El Edicto el día 30 de abril de 2003. Por Asamblea Extraordinaria de Accionistas de fecha 16 de enero de 2004, se resolvió modificar la denominación, adoptando la actual de EF ASSET MANAGEMENT ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION SOCIEDAD ANONIMA. Dicha reforma fue aprobada por la Auditoría Interna de la Nación el 17 de marzo de 2004 e inscripta en el Registro de las Personas Jurídicas, sección Comercio, el día 23 de marzo de 2004 con el número 2.131, habiendo sido publicado en el Diario Oficial y El Edicto del 12 de abril de 2004. (iii) Del referido Estatuto y su posterior Modificación surge que:

- a) el plazo de la sociedad es de 100 años y está vigente al día de hoy;
- b) el capital social está integrado por



**Ha N° 334148**

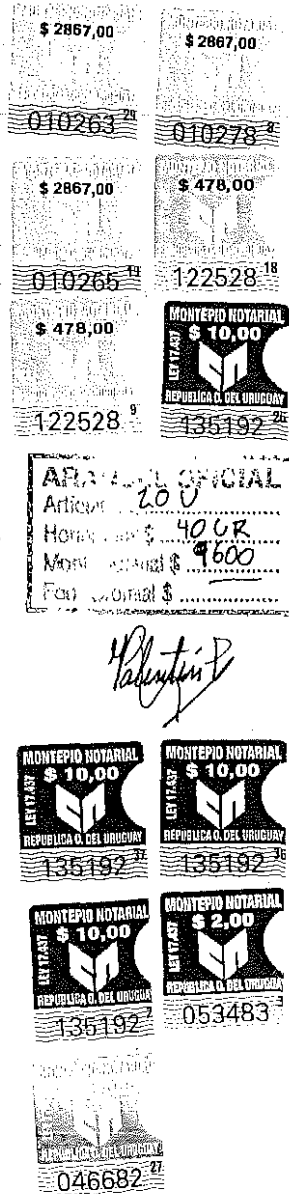
ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

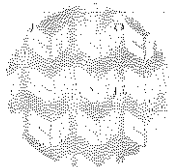
acciones nominativas desde su constitución; y c) la representación de la sociedad, corresponde al Administrador, el Presidente o el Vicepresidente indistintamente, o dos Directores cualesquiera actuando conjuntamente. (iv) Por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 23 de diciembre de 2015, cuya acta luce copiada al Libro de Actas de Asambleas de la mencionada sociedad, inscripto en el Registro Nacional de Comercio el día 15 de mayo de 2003 con el número 10.521, se designó el siguiente Directorio: Presidente: Diego Rodríguez y Vicepresidente: Nelson Mendiburu; únicos directores designados al día de la fecha, quienes se encuentran en el ejercicio de sus cargos al día de hoy, y no luciendo copiadas al libro respectivo actas posteriores que modifiquen dicha designación. (v) La sociedad dio cumplimiento a lo establecido en los artículos 13 y siguientes de la Ley 17.904, habiendo comunicado la integración actual del Directorio, al Registro de las Personas Jurídicas, sección Comercio, la que se inscribió con el número 154 el 7 de enero de 2016. (vi) La indicada sociedad dio cumplimiento a lo establecido en la Ley 19.484, habiendo comunicado sus beneficiarios finales, según certificado de recepción expedido por el Banco Central del Uruguay número ordinal 2142316 del día 10 de mayo de 2018, con intervención del

Escribano Juan Ignacio Rivero Rodríguez, no existiendo modificaciones con posterioridad a dicha comunicación.

IV) Tuve a la vista la documentación que acredita los extremos certificados. EN FE DE ELLO, a solicitud de parte interesada y para su presentación ante quien corresponda, expido el presente que sello, signo y firmo en la ciudad de Montevideo el quince de abril de dos mil veintiuno.-

  
VALENTIN PEREZ REYES  
ESCRIBANO



**Ha N° 334149**

ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

SANDRA CITERA ESCRIBANA, CERTIFICO QUE: Las firmas que lucen en el documento que antecede fueron puestas en mi presencia pertenecen a las personas hábiles y de mi conocimiento, **Jorge Washington Rial Avalor**, oriental, mayor de edad, titular de la cedula de identidad número 1.119.753-9, casado en primaras nupcias con Alicia Calatrella Artigas, con domicilio en Luis A de Herrera 3863, Montevideo, **Enrique Manhard**, oriental, mayor de edad, titular de la cedula de identidad número 588.015-2, casado en segundas nupcias con Viviana Sasson, separados de bienes por capitulaciones matrimoniales, con domicilio en Echevarriarza 3435, Montevideo, **Eduardo Campiglia Larre**, oriental, mayor de edad, titular de la cedula de identidad número 1.113.506-6, casado en primeras nupcias con Cristina Monzón, separados judicialmente de bienes, con domicilio en Avenida Italia 4762, Montevideo, **Ernesto Marcos Kimelman Epstein**, oriental, mayor de edad, titular de la cedula de identidad 1.240.117-1, con domicilio en Avenida Doctor Luis Alberto de Herrera 1248 escritorio 1101, Montevideo, a quienes leído que les fue así lo otorgaron y firmaron de conformidad ante mí que doy fe- II) Lakus LP es una sociedad en comandita, vigente, creada en Escocia el 14 de julio de 2017, en virtud de la ley de Sociedades en Comandita de 1907, con número de registro SL031949, su objeto es llevar adelante actividades de administración de cartera, inversión, holding y compañía de inversión. Los socios son, Danix Sociedad Anónima quien es el socio comanditado y el representante y administrador de la sociedad y los socios comanditarios, Ernesto Marcos Kimelman Epstein, Tali Kimelman Flechner, Gali Kimelman Flechner y Dana Kimelman Flechner. Danix Sociedad Anónima es persona jurídica vigente, inscripta en el Registro Único Tributario con el número 210774290013, fue constituida por Estatutos otorgados el 5 de octubre de 1977, aprobados por auto número 3369 de fecha 14 de abril de 1978 dictado por el Señor Juez Letrado de Primera Instancia en lo Civil de Decimo Turno en los autos caratulados "DANIX SA Estatutos Ficha 1275/77", inscriptos

en el Registro Público y General de Comercio con el numero 248 al folio 1337 del Libro 1 de Estatutos el 10 de mayo de 1978, los cuales fueron publicados en legal forma en el Diario Oficial y Heraldó Capitalino. Por Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 21 de diciembre de 2009 se resolvió modificar el Artículo 2 del Estatuto social, lo cual fue aprobado por la Auditoria Interna de la Nación el 21 de diciembre de 2010, inscripto en el Registro de Personas Jurídicas sección Comercio el 2 de marzo de 2011 con el numero 3131 y publicado en el Diario Oficial y en el Edicto uruguayo. Conforma al artículo 7 de los mismos el Presidente o el Vicepresidente del Directorio indistintamente o dos Directores cualesquiera actuando en forma conjunta representan válidamente a la sociedad. Según surge del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada en Montevideo el 12 de julio de 2017, fueron designados integrantes del Directorio a Ernesto Marcos Kimelman Epstein, como Presidente del Directorio y a Tali Kimelman Flechner, Gali Kimelman Flechner y Dana Kimelman Flechner con el cargo de Director, quienes tomaron posesión de su cargo en igual fecha. Por escritura pública de fecha 15 de agosto de 2017 autorizada por el Escribano Gonzalo Denis y cuya primera copia fue inscripta en el Registro de Personas Jurídicas Sección Comercio el 24 de agosto de 2017 con el número 13394, se dio cumplimiento a la ley 17904, del mismo surge que la sociedad tiene domicilio en Montevideo y sede en Avenida Doctor Luis Alberto de Herrera 1248 escritorio 1101. En cumplimiento de la ley 18.930 y 19.484 realizo ante el Banco Central del Uruguay, la comunicación y envió el 17 de agosto de 2017 con el ordinal 1726429 el formulario B del Banco Central del Uruguay. Todo lo cual surge del certificado notarial del Escribano Gonzalo Denis que tengo a la vista. Lakus LP está inscripta en el Registro Único Tributario con el número 210774290013.- **EN FE DE ELLO:** a solicitud de la interesada

Según lo que notarial  
Serie 44 042199  
Olyet



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

**Ha N° 334150**



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

y para presentar ante el Banco Central del Uruguay expido el presente que sello, signo y  
firmo en Maldonado el diecinueve de abril del dos mil veintiuno.

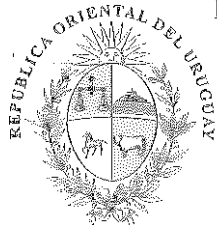
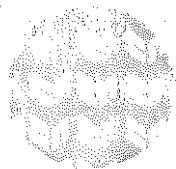
*Q/ Sandra O/era*

ANDRA CITEZA  
ESCRIBANA

*En la casa papel notarial en H.A. 04320  
Citeza*

TERA  
\$ 465,00  
119154<sup>10</sup>

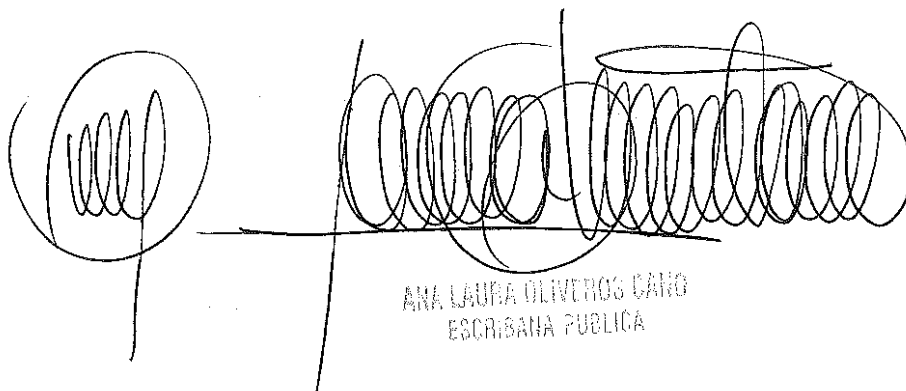


**Ha N° 334151**

ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

No. 9. PROTOCOLIZACIÓN PRECEPTIVA DE MODIFICACIÓN DE CONTRATO DE FIDEICOMISO FINANCIERO. En Montevideo, el veintiuno de abril de dos mil veintiuno, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 292 de la Ley 18.362, incorporo al Registro de Protocolizaciones a mi cargo los siguientes documentos y acta: a) Modificación de Contrato de Fideicomiso Financiero de fecha 15 de abril de 2021, otorgado en la ciudad de Montevideo el día 15 de abril de 2021 por EF ASSET MANAGEMENT ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN SOCIEDAD ANÓNIMA, cuya firma certificó el Escribano Valentín Pérez Reyes y en Maldonado el 19 de abril de 2021 por Eduardo Campiglia Larre, Enrique Manhard, Jorge Washington Rial Avalué y Lakus LP, cuyas firmas certificó la Escribana Sandra Raquel Citera Gutiérrez; y b) la presente Acta de Protocolización y lo hago con el número nueve del folio sesenta y cinco al folio ciento cuatro. Sigue inmediatamente a la número ocho de Protocolización Preceptiva de Poder Especial, verificada el doce de abril del folio cincuenta y tres al folio sesenta y cuatro.

ES PRIMER TESTIMONIO que he compulsado de la Protocolización Preceptiva de Modificación de Contrato de Fideicomiso Financiero incorporada a mi Registro de Protocolizaciones. EN FE DE ELLO; para el Fiduciario expido el presente en cuarenta fojas de Papel Notarial de Actuación de la serie Ha números 334112 a 334151, que sello, signo y firmo en la ciudad de Montevideo, el veintiuno de abril de dos mil veintiuno.



ANA LAURA OLIVEROS CANO  
ESCRIBANA PUBLICA

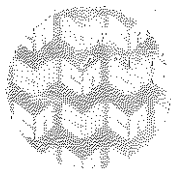
**Banco Central del Uruguay**  
**CONSTANCIA**

Los valores representativos de participaciones y/o derechos de crédito emitidos en el marco del fideicomiso financiero FIDEICOMISO FINANCIERO PRECEPTIVO en cumplimiento del presente contrato, son de OFERTA PÚBLICA Montevideo, 16 de junio de 2021.



Aclaración de firma





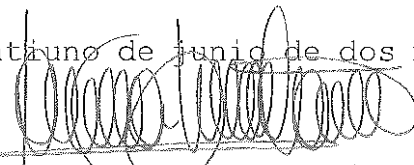

Hb N° 145540



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

ANA LAURA OLIVEROS CANO, ESCRIBANA PÚBLICA, CERTIFICO QUE:

I) (i) Según documento privado de fecha 14 de diciembre de 2020, cuyas firmas certificó y protocolizó en la misma fecha la Escribana Sofía Vidal, se constituyó el Fideicomiso Financiero denominado FIDEICOMISO FINANCIERO PLATINUM con la finalidad de desarrollar un proyecto que comprende la construcción de tres edificios en el inmueble padrón 430.970 del Departamento de Montevideo que se incorporará al régimen de propiedad horizontal al amparo de la Ley Número 16.760 y la posterior administración, siendo EF ASSET MANAGEMENT ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A. su fiduciaria. Sus primeros testimonios se presentan a inscribir en el Registro Nacional de Actos Personales Sección Universalidades en forma simultánea al presente. (ii) Al Fideicomiso de referencia no le corresponde comunicar sus beneficiarios finales de conformidad con lo prescripto por la Ley 19.484 por encontrarse en la hipótesis prevista en el artículo 7 literal i del Decreto 166/017, por lo que está exceptuada de la obligación de identificar beneficiario final. II) Tuve a la vista la documentación de la que surgen los extremos certificados. EN FE DE ELLO, a solicitud de parte interesada y para su presentación ante quien corresponda expido el presente que sello, signo y firmo en la ciudad de Montevideo el veintiuno de junio de dos mil veintiuno.-

  
ANA LAURA OLIVEROS CANO  
ESCRIBANA PÚBLICA





MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTURA  
DIRECCION GENERAL DE REGISTROS

**NRO.19040**

INSCRIPTO CON EL NRO.19040, en el:  
REGISTRO NACIONAL DE ACTOS PERSONALES, el día y hora 24/06/2021 11:50:39, el documento cuyas características se indican:

Escribano/Emisor:  
OLIVEROS CANO ANA LAURA

FIDEICOMISO                      Modificación  
Calificación:                      PROVISORIA

A los solos efectos de ligar el documento que antecede con la presente, se indica:

fideicomitente

MANHARD, ABEND / ENRIQUE,

fideicomitente

CAMPIGLIA, LARRE / EDUARDO,

Fiduciario

EF ASSET MANAGEMENT ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION SA RUT:

214769530012

fideicomitente

RIAL, AVALLE / JORGE,

fideicomitente

AKUS LP

Acto Condicional: Se presentó Reserva de Prioridad Nro. \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_

Control fiscal:

Ley 16170 art.626 recibo Nro. \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_

**Monto Tasa Registral: 2530**

CADUCA:

DEFINITIVA: 05/07/21

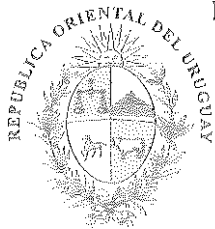
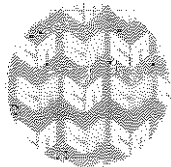
Firma Registrador

ESC. MA. DE LOS ANGELES TAGLIANI  
PROFESIONAL II GRADO 11

Firma Registrador

ESC. MARIA LETICIA ZUBILLAGA  
PROFESIONAL II GRADO 11





Hb N° 145842



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

AMPLIANDO LO QUE ANTECEDE, ANA LAURA OLIVEROS CANO, ESCRIBANA PÚBLICA, CERTIFICO QUE: I) (i) Según documento privado de fecha 14 de diciembre de 2020, cuyas firmas certificó y protocolizó en la misma fecha la Escribana Sofía Vidal, se constituyó el Fideicomiso Financiero denominado FIDEICOMISO FINANCIERO PLATINUM con la finalidad de desarrollar un proyecto que comprende la construcción de tres edificios en el inmueble padrón 430.970 del Departamento de Montevideo que se incorporará al régimen de propiedad horizontal al amparo de la Ley Número 16.760 y la posterior administración, siendo EF ASSET MANAGEMENT ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A. su fiduciaria. Sus primeros testimonios fueron inscriptos en el Registro Nacional de Actos Personales Sección Universalidades el 24 de junio de 2021 con el Número 19.026. (ii) Al Fideicomiso de referencia no le corresponde comunicar sus beneficiarios finales de conformidad con lo prescripto por la Ley 19.484 por encontrarse en la hipótesis prevista en el artículo 7 literal i del Decreto 166/017, por lo que está exceptuada de la obligación de identificar beneficiario final. II) Tal como surge de la Modificación del Contrato de Fideicomiso Financiero Platinum que antecede, las partes resolvieron sustituir en todos sus términos el Contrato de Fideicomiso Financiero originalmente otorgado, el cual

queda con la redacción incluida en dicho documento. III)

Según surge del certificado notarial emitido por el Escribano Gonzalo Denis Giavi el 1 de julio de 2021 que tengo a la vista: (i) **LAKUS LP** se encuentra exceptuada de realizar la presentación de sus beneficiarios finales ante el Banco Central del Uruguay conforme la Ley 19.484 en virtud de lo dispuesto en el literal g del artículo 7 del Decreto 166/017; y (ii) **DANIX SOCIEDAD ANONIMA** es una sociedad anónima cuyo capital se encuentra representado por acciones al portador y ha dado cumplimiento a lo establecido por la ley 18930 y 19484, mediante envío realizado el día 17 de agosto de 2017 al Banco Central del Uruguay del formulario B, el cual fue recepcionado con el número ordinal número 1726429, no existiendo modificaciones posteriores que impliquen nueva declaración y comunicación a BCU según lo declarado por su representante. IV) Tuve a la vista la documentación de la que surgen los extremos certificados. EN FE DE ELLO, a solicitud de parte interesada y para su presentación ante quien corresponda expido el presente que sello, signo y firmo en la ciudad de Montevideo el dos de julio de dos mil veintiuno.-



ANA LAURA OLIVEROS CANO  
ESCRIBANA PUELICA