

MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN

En Montevideo, el 15 de abril de 2021, entre: POR UNA PARTE: **CEPHEUS S.A.**, representada en este acto por el Sr. Eduardo Campiglia con domicilio en Avenida Italia 4762, de la ciudad de Montevideo, Montevideo, (la "Sociedad"); POR OTRA PARTE: **DALYSTOWN S.A.**, representada en este acto por el Sr. Eduardo Campiglia con domicilio en Avenida Italia 4762, de la ciudad de Montevideo, en adelante también denominada como (el "Administrador"); y POR OTRA PARTE: **EF ASSET MANAGEMENT Administradora de Fondos de Inversión S.A.**, representada en este acto por Nelson Mendiburu, con domicilio en Juncal 1392, Montevideo (el "Fiduciario"); se conviene la celebración de la presente modificación del contrato de prestación de servicios (el "Contrato").

1. ANTECEDENTES

El día 14 de diciembre de 2020 se celebró el contrato de fideicomiso denominado "Fideicomiso Financiero Platimim" (en adelante el "Contrato de Fideicomiso") entre EF Asset Management AFISA en su calidad de fiduciario financiero y Lakus LP; Eduardo Campiglia, Enrique Manhard y Jorge Rial como fideicomitentes.

Conforme a lo previsto en la cláusula 7 del Contrato de Fideicomiso, se acordó que el Fiduciario, en su condición de titular del patrimonio del Fideicomiso, y la Sociedad, designarán al Administrador para cumplir la tarea de llevar adelante la implementación del Plan de Negocios del Fideicomiso.

Dado su conocimiento y experiencia en el sector inmobiliario, resulta conveniente designar a Dalystown S.A. como Administrador durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, sin perjuicio de los supuestos de renuncia o revocación del Administrador, en los términos y condiciones de este Contrato. A estos efectos se ha considerado que los accionistas mayoritarios del Administrador -- Sres. Eduardo Campiglia y Ernesto Kimelman -- además de tener expertise en las diversas etapas del desarrollo de proyectos inmobiliarios similares al Proyecto, serán beneficiarios finales (directamente o a través de personas jurídicas Vinculadas a ellos) de Valores conforme a lo previsto en el Fideicomiso y el Anexo 1.

El 14 de diciembre de 2020, las Partes firmaron un contrato de administración por el cual el Administrador aceptó el ejercicio de las funciones, atribuciones y deberes de administrador según lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y en los términos del contrato de administración.

Con posterioridad a la firma del contrato de administración, las partes acordaron modificar determinadas cláusulas del mismo, y acordaron modificar el contrato de administración, el que quedará redactado en su totalidad de acuerdo a los términos que se indican a continuación.

2. DEFINICIONES

Los términos en mayúsculas tendrán el mismo significado que el atribuido a los mismos en el Contrato de Fideicomiso.

3. ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS

Por el presente la Sociedad designa al Administrador, y éste acepta, para cumplir con el ejercicio de las funciones, atribuciones y deberes de administrador del patrimonio del Fideicomiso, en los términos del presente Contrato y del Contrato de Fideicomiso.

El Administrador cumplirá la tarea de llevar adelante la implementación del Plan de Negocios, asesorando al Fiduciario en la administración del Patrimonio Fiduciario a tales efectos. Sin perjuicio de esto, el Fiduciario mantendrá la responsabilidad por la gestión del Administrador por las tareas subcontratadas a este siendo de cargo del Fiduciario en forma exclusiva el manejo de los fondos del Fideicomiso y la toma de decisiones en la administración de los bienes del Patrimonio Fiduciario con el asesoramiento del Administrador y del Comité de Vigilancia.

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 cumpla las funciones establecidas en el mismo.

5. DECLARACIONES Y PROHIBICIONES; FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES DEL ADMINISTRADOR

5.1.- Declaraciones y Prohibiciones.

5.1.1.- Los representantes del Administrador declaran que al día de la fecha las acciones de Dalystown S.A. son nominativas y pertenecen a las personas físicas que se indican en el Anexo 1 del presente Contrato, siendo sus beneficiarios finales las personas que allí se establecen.

5.1.2. Los representantes del Administrador se obligan a no permitir ni registrar transacciones entre accionistas que impliquen un cambio de control societario sin la previa autorización de la mayoría absoluta de Titulares adoptada en la forma indicada en la cláusula 23.4 del Contrato de Fideicomiso. Se estimará que existe un cambio de control que requiere de la aprobación previa referida antes, si la transacción que pretenda realizarse implica que los actuales accionistas vean reducida su participación conjunta a un porcentaje menor al 51% del capital accionario integrado de la sociedad administradora. No obstante ello, no se tomaran en cuenta a los efectos de considerar la existencia de un cambio de control y por tanto se considerarán transferencias permitidas, siempre que los accionistas controlantes del Administrador en su conjunto sean Vinculados a titulares de los Valores en la proporción prevista en la cláusula 9.1 (f), aquellas transacciones que sean consecuencia de: i) transferencia de acciones a personas físicas o jurídicas que tengan probada experiencia en administración de activos inmobiliarios y siempre que se cuente con la aprobación de la Mayoría Absoluta de Titulares (adoptada en la forma indicada en la cláusula 23.4 del Contrato de Fideicomiso), quienes se podrán oponer solamente por motivos fundados ii) transferencias de acciones por modo sucesión, o iii) transferencias entre los actuales accionistas controlantes. Los accionistas del Administrador que revistan la calidad de Titulares en el Fideicomiso, sea directamente o indirectamente a través de personas jurídicas Vinculados a ellos, no podrán disminuir su participación en los Valores emitidos por el Fideicomiso, mientras no se verifiquen los supuestos previstos en la cláusula 9.1 (f) del presente Contrato; dicha obligación se mantendrá vigente en caso de transferencia de los Valores de los Fideicomitentes Vinculados al Administrador por modo sucesión. El Administrador deberá entregar al Fiduciario una declaración de sus accionistas en virtud de la cual se obliguen en los términos antedichos.

En todo caso los accionistas actuales del Administrador o sus sucesores, a cualquier título, como consecuencia de transferencias permitidas, deberán mantener al menos un 51% del capital accionario en su conjunto.

El incumplimiento de las obligaciones previstas en esta cláusula se considerará causal de remoción del Administrador según se preverá en la cláusula 9ª.

5.2.- Funciones y Responsabilidades del Administrador.

El Administrador tendrá a su cargo específicamente las siguientes funciones y responsabilidades, sin perjuicio de las que se detallan en el Plan de Negocios:

- (a) Ejecutar sus tareas de acuerdo al Contrato de Fideicomiso y en particular al Plan de Negocios, que se considera incorporado al presente por remisión, incluyendo cualquier modificación que se otorgue en el futuro.
- (b) Asesorar al Fiduciario en la selección de las empresas contratistas y sub contratistas que sean necesarias para llevar adelante la ejecución total del Proyecto, siguiendo los parámetros establecidos en el Plan de Negocios.
- (c) Asesorar al Fiduciario en la gestión, coordinación y control de las actividades de las empresas contratadas:
- (d) Asesorar al Fiduciario en la gestión, coordinación y control de la comercialización y administración de las Unidades del Inmueble. Ello sin perjuicio de su facultad de actuar como intermediario en dichas transacciones.
- (e) Asesorar al Fiduciario en todas las negociaciones y actividades necesarias o convenientes para el manejo de la explotación del Proyecto, incluyendo, pero no limitado a la recomendación al Fiduciario para contratar en nombre de la Sociedad o de la copropiedad en su caso, del o los administradores de propiedad horizontal, facility management u otras contrataciones necesarias a los efectos de la existencia y funcionamiento de la copropiedad.
- (f) Asesorar al Fiduciario en la negociación de los contratos que sean necesarios con los proveedores, contratistas y restantes empresas o personas que estime convenientes para la ejecución del Proyecto y la posterior comercialización y administración de las Unidades conforme a los lineamientos establecidos en el Plan de Negocios.
- (g) Asesorar al fiduciario en la negociación y acuerdo de los contratos de seguros que sean necesarios, en especial solicitar a todos los técnicos participantes que cuenten con los seguros necesarios.
- (h) Realizar los controles de ejecución y calidad de los proveedores y terceros que se **contraten** para desarrollar las actividades.
- (i) Exigir y cumplir con todas las normativas, leyes, y obligaciones pertinentes al sector al país.
- U) Reclamar de los Deudores cualquier suma que éstos deban abonar al Fideicomiso. A estos efectos, el Administrador podrá solicitar al Fiduciario iniciar las acciones que sean necesarias para reclamar dichos pagos.
- (k) Solicitar que se realicen pagos a cualquier acreedor de la Sociedad y/o del patrimonio del Fideicomiso, de acuerdo a lo que se establece en el Contrato de Fideicomiso.
- (l) Asesorar al Fiduciario en la gestión de las compras, arrendamientos y contrataciones

que resulten necesarias a fin de ejecutar el Plan de Negocios.

(m) Preparación de los siguientes reportes mensuales, trimestrales y anuales:

- Mensualmente: Reporte mensual de facturas y gastos.
- Trimestralmente: Reporte operativo y comercial sobre las actividades trimestrales, avance del Proyecto, y grado de ocupación de las Unidades y ventas en caso de existir.
- Anualmente: informe operativo y comercial con el cierre del último trimestre. Dicho reporte incluirá información sobre: estrategia para el año subsiguiente y de largo plazo y eventos ocurridos en la operativa del Fideicomiso durante el transcurso del año que pudieran tener un considerable impacto que afecte el Plan de Negocios, así como una actualización del modelo financiero con las nuevas proyecciones considerando el impacto en la TIR proyectada en el Prospecto.

(n) Confeccionar el presupuesto anual de la Sociedad y del Fideicomiso, todo de acuerdo al Plan de Negocios (el "Presupuesto"), el cual deberá ser puesto a disposición del Fiduciario y del Comité de Vigilancia dentro de los 15 Días Hábiles contados desde el comienzo de cada ejercicio anual de que se trate, a los efectos de que estos evalúen y/o eventualmente observen el mismo. El Presupuesto deberá estimar los costos, gastos y demás pagos que deban realizarse en virtud de la administración de los Bienes Fideicomitados durante el período presupuestado, en todos los casos indicando su relación y grado de cumplimiento con el Plan de Negocios, así como toda otra información que el Administrador, el Fiduciario o los Titulares estimen relevante respecto al mismo.

(o) Determinar al finalizar cada Cierre de Ejercicio los Fondos Netos Distribuibles y elevarlo para aprobación del Fiduciario de forma de que este pueda efectuar los pagos correspondientes. El informe anual de Fondos Netos Distribuibles elaborado por el Administrador y aprobado por el Fiduciario a tales efectos, deberá establecer los fundamentos para prever ejercicios futuros. Cualquier Titular podrá impugnar dicho informe dentro de los 30 (treinta) días corridos de la fecha de su recepción efectiva por entender en forma fundada que efectivamente existen Fondos Netos Distribuibles o que el monto pasible de ser distribuido podría ser mayor. En caso de no arribar a un acuerdo dentro del plazo de 30 días corridos a contar desde la fecha en que se presentó la impugnación ante el Fiduciario, dicha diferencia deberá ser presentada a la Asamblea de Titulares para que esta resuelva por Mayoría Absoluta de Titulares, en la forma establecida en el numeral 23.4 del Contrato de Fideicomiso.

(p) Supervisar la redacción del Reglamento de Copropiedad de cada uno de los Edificios.

(q) Elaborar el plan de comercialización 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; la cadencia de unidades a comercializar, modalidades de comercialización, criterios de selección de contrapartes y garantías; 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. El plan de comercialización deberá ser considerado por el Comité de Vigilancia, así como también deberán serlo las reformulaciones y las excepciones al mismo. Una vez considerando por el Comité de Vigilancia, dicho



plan deberá ser puesto a disposición del Fiduciario para su aprobación.

- (r) Sugerir al fiduciario la contratación de auditorías especializadas o asesorías que a su entender sean necesarias y no estén contempladas en el presente contrato.
- (s) Controlar el resultado de las auditorías especializadas solicitadas, en especial las de normativa laboral, previsional y seguridad e higiene en el trabajo.
- (t) En particular, en materia laboral, previsional y de accidentes de trabajo, estará obligado a controlar el cumplimiento de las obligaciones correspondientes en relación al personal de la Sociedad o el Fideicomiso, así como del personal de las empresas contratadas por éstas y sus subcontratistas (de acuerdo a lo previsto en las leyes 18.251 y 18.099), que estén afectadas al cumplimiento del Plan de Negocios, excepto el personal dependiente o contratado directamente por el Fiduciario para el cumplimiento de sus propias funciones al amparo del Contrato de Fideicomiso.
- (u) Determinar, gestionar y obtener todos los permisos y/o autorizaciones que sean necesarios para la ejecución del Proyecto en todas sus etapas de construcción, comercialización y/o liquidación, incluyendo los beneficios fiscales establecidos por el Decreto N° 138/020. El incumplimiento a esta obligación será considerado grave. Las referidas obligaciones no se considerarán incumplidas si existieran razones de fuerza mayor ajenas al Administrador, incluyendo, pero no limitado a: cambio de normativa o actos de la autoridad, que tornen imposible la obtención de esos permisos o autorizaciones.
- (v) Proponer los endeudamientos del Fideicomiso o la Sociedad fundamentando la optimización de la rentabilidad del Fideicomiso, así como sus condiciones, incluyendo las garantías a otorgarse, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, lo cual deberá contar con el visto bueno del Comité de Vigilancia.
- (w) Proponer al Fiduciario un plan al momento de la liquidación del Fideicomiso, el cual deberá contar con el visto bueno del Comité de Vigilancia.
- (x) Tendrá iniciativa privativa para proponer al Fiduciario -- con el visto bueno del Comité de Vigilancia-- las modificaciones al Plan de Negocios que estime necesarias o convenientes. El Fiduciario elevará la propuesta a la Asamblea de Titulares la considerará (aprobándola o rechazándola) rigiendo al respecto las previsiones previstas en la cláusula 23.4 del Contrato de Fideicomiso.

Administrador informará al Fiduciario a la brevedad posible de cualquier hecho o circunstancia que pudiera afectar adversamente el Patrimonio Fideicomitado y tomará prontamente todas las medidas conservatorias y de defensa que resultaren convenientes y le fueran posibles, sin perjuicio de las que el Fiduciario pudiera tomar.

El Administrador será responsable por seleccionar y controlar el personal y a los contratistas que presten tareas para el Fideicomiso, incluyendo la Sociedad, (excepto el personal dependiente o contratado directamente por el Fiduciario para el cumplimiento de sus propias funciones al amparo del Contrato de Fideicomiso), aplicando a tales efectos los criterios para la selección y control de los contratistas establecidos en el presente contrato, el Plan de Negocios y la diligencia media de un buen hombre de negocios. Asimismo, será responsable por la selección y cumplimiento de las empresas Vinculadas al Administrador, conforme a lo previsto en el presente acuerdo.



Sin perjuicio de lo señalado, los criterios de selección y control podrán modificarse por cambios en la legislación u otras razones fundadas invocadas por el Administrador. A estos efectos, el Administrador deberá proponer las modificaciones al Comité de Vigilancia para su consideración, previo a someter a consideración de la Asamblea de Titulares la modificación del Contrato de Fideicomiso.

El Administrador solamente será responsable por los reclamos que se generen relacionados con empresas o personas contratadas por el Fiduciario para el Fideicomiso y/o la Sociedad, incluyendo Vinculadas al Administrador, y tercerizadas, en caso de existir omisión o negligencia del Administrador en aplicar los procedimientos de contratación y/o los controles previstos en el presente contrato, el Plan de Negocios y/o que fueren razonables de acuerdo a la diligencia media que se le requiere. Si por el contrario el Administrador hubiere cumplido con los procedimientos y la diligencia requerida, pero igualmente se genere un reclamo, entonces la responsabilidad será asumida directamente con cargo al patrimonio del Fideicomiso. Quedan exceptuadas de lo previsto en esta cláusula, los reclamos del personal dependiente o contratado directamente por el Fiduciario para el cumplimiento de sus propias funciones al amparo del Contrato de Fideicomiso.

6. ACTUACIÓN DEL ADMINISTRADOR Y ESTÁNDARES MÍNIMOS DE GESTIÓN

6.1 Todos los desembolsos a ser efectuados por la Sociedad a efectos del cumplimiento del Plan de Negocios deberán ser previamente solicitados y justificados por el Administrador.

A los fines de llevar a cabo sus funciones bajo el Fideicomiso, el Administrador podrá, a su exclusivo criterio, adelantar fondos propios. Dichos fondos le serán reintegrados mensualmente por la Sociedad siempre que ellos correspondan a pagos exigibles a Fideicomiso y/o la Sociedad, en relación a las actividades establecidas en este contrato, y estén debidamente documentadas. Dichos adelantos no serán remunerados ni reconocerán ningún interés.

6.2 En su actuación, el Administrador deberá actuar con la diligencia de un buen hombre de negocios para el logro de los siguientes objetivos, considerados estándares mínimos de gestión:

i. Que el monto correspondiente a los gastos efectivamente incurridos por cualquier concepto asociado a costos directos totales de obra (incluyendo sin que implique limitación, contrato o contratos de obra, y , así como servicios y suministros directos de obra, eventual contratación de personal, y subcontratos, y en todos los casos, incluyendo obligaciones laborales, previsionales y de accidentes de trabajo, así como cualquier obligación tributaria a que dieran lugar dichas contrataciones o adquisiciones, excepto el IVA) no supere en más de un 10% a la sumatoria de los montos previstos en la cláusula 1.5.1 literal iii) del Plan de Negocios, esto es, US\$ 59.519.959 más \$U 2.006.439.457 constantes de mayo de 2020, más un 10% de la sumatoria de ambos rubros expresadas en dólares de mayo de 2020. Se tomará como referencia el tipo de cambio interbancario compra promedio mensual de mayo de 2020 (43,43 pesos uruguayos por dólar) y el valor del IPC base diciembre 2010=100 de mayo 2020 (216,76), ambas referencias publicadas por el Instituto Nacional de Estadística (INE). A efectos de controlar este monto, los costos en pesos se deflactarán por la variación del IPC y se expresarán en dólares de mayo de 2020 utilizando la referencia mencionada, y se adicionarán los costos en dólares. El control tendrá lugar una vez finalizada y verificada la recepción definitiva de la totalidad de la Obra, considerando todos los gastos incurridos a tales efectos.

ii. Que a partir del año 10 del Proyecto (primer año medible) el "cap rate calculado sobre el costo histórico" de las Unidades Arrendables, no resulte inferior al 9% durante tres años consecutivos. Por "cap rate calculado sobre el costo histórico" se entenderá al resultado emergente de dividir: (i) ingresos por alquileres: los ingresos brutos anuales percibidos por concepto de alquiler de las unidades arrendadas; y (ii) costo histórico: el costo histórico activado en Propiedad, Planta y Equipo en los Estados Contables Auditados de la Sociedad del primer cierre inmediato a la finalización de obras de las unidades que estén en condiciones de ser arrendadas (incluyendo las efectivamente arrendadas y aquellas que aun cuando no lo estén, tengan ese destino conforme al Plan de Negocios) (Unidades Arrendables). Se establece el "cap rate calculado sobre el costo histórico" mínimo en 9% anual, previéndose un incumplimiento de los estándares mínimos de gestión si se configuran las siguientes condiciones en forma simultánea:

a. el "cap rate calculado sobre el costo histórico" en dólares americanos es inferior al 9% durante 3 años consecutivos. Para ello se computará el 100% de los ingresos por arrendamientos (de cualquier naturaleza) percibidos anualmente expresados en dólares americanos, y el 100% del costo histórico en dólares americanos de las Unidades Arrendables.

b. el "cap rate calculado sobre el costo histórico en UI" es inferior al 9% durante 3 años consecutivos. Para ello se computará el 100% de los ingresos por arrendamientos (de cualquier naturaleza) percibidos anualmente expresados en UI, y el costo histórico de las Unidades Arrendables expresado en UI utilizando las cotizaciones de tipo de cambio y Unidad Indexada del primer cierre de estados contables inmediato a la finalización de obras.

No obstante lo previsto, en caso de que durante alguno de los años del trienio a considerarse para determinar el cap rate sobre el costo histórico, resultara que la economía uruguaya hubiere registrado una caída superior al 8% en términos de su producto bruto interno (PIB) -comparada con el período anual previo--, a los efectos del cálculo del cap rate se extraerá ese año del cálculo (es decir no se considerarán los ingresos del mismo) y, en su lugar, se tomará el año siguiente en que no se registre una caída como la mencionada.

7. PLAZO

El presente Contrato entrará en vigencia al cumplirse la cláusula suspensiva establecida en el contrato de Fideicomiso y se mantendrá vigente mientras mantenga su vigencia el Fideicomiso.

8. RENUNCIA DEL ADMINISTRADOR

8.1.- Renuncia por justa causa. El Administrador podrá renunciar a sus obligaciones como Administrador bajo este Contrato cuando hubiere justa causa, en cuyo caso deberá cursar notificación por escrito a la Sociedad con una antelación no menor a los 90 (noventa) días, exponiendo claramente la causa de su renuncia.

Por justa causa se entiende el dictado de cualquier norma, ley, decreto, regulación, orden judicial o administrativa, la imposición de cualquier impuesto o carga adicional a las existentes que en el futuro grave al Administrador y/o las ganancias generadas por el mismo, y que a criterio del Administrador torne significativamente más gravosa su continuación, o la ocurrencia de un hecho de fuerza mayor o caso fortuito, como consecuencia de los cuales el Administrador se vea sustancialmente afectado en forma adversa para cumplir con sus derechos y obligaciones bajo el presente, salvo en aquellos supuestos en los que hubiere mediado dolo o culpa grave del Administrador

calificada como tal por una sentencia judicial firme o laudo dictado por un tribunal competente.

También se considerará como justa causa, la negativa, sin justificación, de la Fiduciaria de realizar los desembolsos solicitados por el Administrador y necesarios para hacer frente a las obligaciones emergentes del cumplimiento del Plan de Negocios, siempre que no hubiera sido remediado dentro del plazo de treinta (30) días de recibida una intimación previa al efecto. Ello sin perjuicio de las responsabilidades del Fideicomiso que pudieran generarse por dicho incumplimiento y del derecho de los terceros incluidos los Vinculados al Administrador de exigir el cumplimiento de los contratos celebrados y las sanciones en ellos previstas.

En su caso, la renuncia del Administrador no entrará en vigencia hasta que el Administrador sustituto haya asumido las responsabilidades y obligaciones del Administrador de conformidad con lo dispuesto en este Contrato. Ello sin perjuicio de la obligación de la Fiduciaria de cumplir con su obligación de atender, con cargo al patrimonio del Fideicomiso, el pago de todas las obligaciones que el Administrador hubiere asumido para el cumplimiento de sus obligaciones en relación al Plan de Negocios.

La renuncia por justa causa no generará derecho de indemnización ni responsabilidad alguna para la Sociedad y/o el Fideicomiso. El Administrador continuará percibiendo la retribución fija prevista hasta que se haga efectiva su renuncia. Los gastos y honorarios relacionados con dicha renuncia serán de cargo del Administrador.

8.2.- Renuncia sin justa causa. Transcurridos diez años a contar desde la primer Fecha de Emisión el Administrador podrá renunciar a su cargo sin expresión de causa siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

- a) que se haya finalizado la construcción de los edificios que integran el Proyecto, y que los mismos estén en condiciones de obtener la habilitación final municipal de obras.
- b) que se hayan comercializado (entendiendo por comercializar, el arrendamiento o enajenaciones -en cualquiera de sus formas-, según el destino que se haya establecido en el Plan de Negocios) como mínimo: el 75% de las Unidades destinadas a vivienda, y los estacionamientos asignados a dicha área; más, el 75% de los metros cuadrados arrendables de las áreas destinadas a oficinas y locales comerciales; más 75% de las plazas de estacionamiento no asignadas a las unidades de vivienda. A los efectos previstos en la presente cláusula, se admitirá respecto a estos últimos estacionamientos, considerar como comercializados, la explotación directa de los mismos mediante régimen de estacionamiento tarifado.
- c) que el Administrador otorgue al Fiduciario un preaviso mínimo de sesenta días.

En caso de cumplirse los requerimientos previamente detallados, la Fiduciaria designará, según las instrucciones de los Titulares, al nuevo administrador.

8.3. Una vez que la desvinculación del Administrador se haga efectiva, cesará a partir de entonces el derecho del Administrador a percibir remuneración alguna en el futuro.

8.4. En caso de renuncia con justa causa, el Administrador tendrá derecho a cobrar el performance fee conforme a lo establecido en la cláusula 12 c).

8.5. En caso de renuncia sin justa causa, el Administrador no tendrá derecho a cobrar el performance fee.

9. CAUSALES DE REMOCION DEL ADMINISTRADOR

9.1. Remoción con justa causa

Por decisión de la Mayoría Especial de Titulares adoptada en la forma prevista en la cláusula 23.4 del Contrato de Fideicomiso, se procederá a la remoción del Administrador, sin que ello otorgue derecho a indemnización alguna al Administrador, cuando ocurra cualquiera de estos hechos respecto del Administrador:

- (a) incumplimiento calificado en cuanto a su naturaleza, gravedad y consecuencias de alguna de sus obligaciones, que no sea remediado (o comenzado a remediar) dentro del plazo de treinta (30) Días Hábiles de recibida la pertinente intimación de la Sociedad, siempre que el incumplimiento fuere subsanable. A los efectos del presente, se entiende por incumplimiento calificado del Administrador, a modo ilustrativo los siguientes: i) no cumplir con las normas sobre conflictos de intereses previstas en la cláusula 11 de este Contrato, ii) en caso de incumplimientos graves de las obligaciones en materia de normativa laboral, accidentes de trabajo y de seguridad social, sea del propio Administrador, así como de la Sociedad o el Fideicomiso, y las empresas contratadas por éstas, incluyendo subcontratistas, que estén afectadas al cumplimiento del Plan de Negocios (excepto el personal dependiente o contratado directamente por el Fiduciario para el cumplimiento de sus propias funciones al amparo del Contrato de Fideicomiso), en caso que no se hubieran efectuado controles previstos en el presente Contrato, iii) no brindare al Fiduciario la información correspondiente y necesaria, conforme al presente Contrato y al Contrato de Fideicomiso, para que el Fiduciario cumpla con la carga informativa que le es propia frente a los Titulares; iv) no otorgare en tiempo oportuno los actos públicos y/o privados que fueran necesarios para el Fiduciario para cumplir con la finalidad del Fideicomiso; v) incumplimiento con los procedimientos para la selección y control de las empresas contratadas, previstos en el Plan de Negocios o aquellos esperables según la diligencia media de un buen hombre de negocios.
- (b) fuera decretado contra el Administrador un embargo, inhibición, o cualquier otra medida cautelar por un monto acumulado superior a U\$S 5.000.000, y dichas medidas cautelares o definitivas no fueran levantadas (o sustituidas) en el plazo de treinta (30) Días Hábiles, exceptuando de este caso- los reclamos laborales entablados contra el Administrador por personal contratado por la Sociedad o el Fideicomiso (excepto el personal dependiente o contratado directamente por 'el Fiduciario para el cumplimiento de sus propias funciones al amparo del Contrato de Fideicomiso), o del personal de las empresas tercerizadas por éstas incluyendo sus subcontratos, que estén afectadas al cumplimiento del Plan de Negocios, siempre que hubiese cumplido con los controles previstos en el presente acuerdo.
- (c) la disolución o concurso (decretada por resolución judicial ejecutoriada) . del Administrador;
- (d) ■ Banco Central del Uruguay emitiera una nota, dictamen, resolución u oprnion d sfavorable sobre la actuación del Administrador por infringir las leyes o decretos qt. le regulan el Mercado de Valores o las normas generales o las instrucciones particulares dictadas por el Banco Central del Uruguay, o sugirieran o solicitaran por iguales razones el cambio del Administrador.
- (e) Baja en la calificación de riesgo por debajo del grado inversor, siempre que el Comité de Vigilancia se expida favorablemente en relación a un informe legal en cuanto a que existió dolo o culpa grave del Administrador. En caso de ser removido por esta

causal, el Administrador podrá revisar dicha decisión ante un tribunal arbitral a los efectos de determinar la procedencia del pago por remoción sin justa causa y el derecho de los Fideicomitentes de exigir a los restantes Titulares, la adquisición de los Valores que sean de su propiedad, conforme a lo previsto en el apartado 9.2 del presente. A dichos efectos las partes del presente establecen que: todas las diferencias, desavenencias y/o controversias que se produzcan entre ellas, derivadas de este literal "e", serán resueltas definitivamente mediante arbitraje, observándose, tanto para la designación de los árbitros como para el procedimiento arbitral, las disposiciones contenidas en el Reglamento de Arbitraje del Centro de Conciliación y Arbitraje, Corte de Arbitraje Internacional para el Mercosur de la Bolsa de Comercio del Uruguay. A dichos efectos se designará un árbitro, el proceso tendrá lugar en Montevideo y se llevará a cabo en idioma español, será de derecho y se regirá por la Ley uruguaya.

- (f) los Fideicomitentes Vinculados con el Administrador (o quienes resulten Titulares de los Valores de éstos por modo sucesión) en su conjunto no mantengan una participación de al menos 21,25% de los Valores en circulación, salvo en el caso que se alcancen acumulativamente los siguientes hitos: i) finalización del período de construcción del Proyecto ii) enajenación del 90% de las Unidades destinadas a vivienda y las plazas de estacionamiento asignadas a las mismas iii) alcanzar un porcentaje de ocupación en las Unidades destinadas a oficinas, locales comerciales del 85% de los metros cuadrados arrendables asignados a cada una de esas áreas y el 85% de las plazas de estacionamiento que no están destinadas a vivienda. A los efectos previstos en la presente cláusula, se admitirá considerar ocupadas las plazas de los estacionamientos que no estuvieran asignados al área de vivienda, que estuvieran siendo explotadas directamente en régimen tarifado. Luego de alcanzados estos hitos la referida participación podrá decrecer hasta un 3% de los Valores 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.
- (g) el acontecimiento de una situación causada por la imprevisión del Administrador en contemplar normas jurídicas municipales vigentes a la fecha, en materia de edificabilidad que afecten el Proyecto y de las cuales pueda derivar una disminución del área construible superior al 5% o, que los montos de compensación urbana por concepto de mayor aprovechamiento, reposiciones, mitigaciones o tolerancias necesarias para la obtención del permiso de construcción cuya estimación se refleja en el numeral 1.5.1 num ii) del Anexo 1 - Plan de Negocios superen, en conjunto, en un 5% los montos previstos en el numeral 1.5.1 num. iii) del mismo Anexo.
- (h) La no concreción de alguno de los objetivos previstos en la cláusula 6.2. del presente contrato. A estos efectos será suficiente la verificación de no alcanzarse cualquiera de los mismos por cualquier causa, sin consideración alguna de la conducta del Administrador ni ninguna otra circunstancia, excepto eventos de fuerza mayor.
- (i) Si se produjera un incumplimiento de la obligación asumida en la cláusula 5.1.2 por los accionistas y/o representantes del Administrador.
- U) En caso de incumplimiento grave por parte del Administrador o sus Vinculados de los demás contratos que mantengan con la Sociedad o el Fideicomiso, en caso que el Administrador no los remediare por cuenta suya conforme a lo previsto en la presente cláusula.

El Administrador se obliga a informar a la Sociedad, en forma fehaciente, a más tardar



al décimo Día Hábil siguiente al de haber tomado conocimiento por cualquier medio, el acaecimiento de cualquiera de las situaciones antes detalladas. El incumplimiento de esta obligación será también una causal de remoción del Administrador, excepto que el Administrador acredite en forma fehaciente que tales causales han cesado de existir.

La remoción del Administrador por las causales previamente enumeradas otorgará a la Sociedad la facultad de rescindir sin responsabilidad para ésta los contratos que hubiese suscripto con el Administrador por otros servicios o los Vinculados del Administrador (Clausula 11.), facultad que deberá ser consignada en los acuerdos pertinentes.

Asimismo, el incumplimiento grave por parte del Administrador o sus Vinculados respecto de sus obligaciones emergentes de los demás contratos firmados por ellas con la Sociedad y/o con el Fiduciario por el Fideicomiso (Clausula 11) generará el derecho de remover al Administrador. La facultad rescisoria concedida a la Sociedad bajo este supuesto solo podrá ejercerse previa intimación de cumplimiento al Administrador con un plazo prudencial, pudiendo éste remediar el incumplimiento de sus Vinculados, asumiendo directamente los servicios que sus Vinculados hubieren incumplido, siendo de su cargo en este caso los costos que pudieran generarse para remediar el incumplimiento en el servicio.

El Administrador tendrá derecho a percibir la retribución prevista devengada hasta el momento de su remoción. Los gastos y honorarios relacionados con dicha remoción con causa, serán de cargo del Administrador. Asimismo, en caso de remoción con justa causa el Administrador no tendrá derecho a recibir el performance fee previsto en la cláusula 12 del presente.

9.2. Remoción sin justa causa

Transcurridos diez años desde la firma de este Contrato, el Administrador podrá también ser removido de su cargo sin expresión de causa por resolución de una Mayoría Especial de Titulares, adoptada en la forma prevista en la cláusula 23.4 del Contrato de Fideicomiso.

En tal caso, la Sociedad deberá abonar al Administrador una única y total indemnización equivalente al 3,5% del valor del activo contable de la Sociedad según el último balance cerrado. En caso de remoción sin justa causa, el Administrador no tendrá derecho a recibir el performance fee previsto en la cláusula 12 del presente.

Adicionalmente, los Fideicomitentes tendrán el derecho de exigir la adquisición de los Valores que sean de su propiedad a los restantes Titulares -quienes tendrán la obligación de adquirirlos en forma proporcional a su tenencia- al precio señalado para los Valores por el vector de precios del Banco Central del Uruguay, a la fecha en que se ejerza el derecho. No obstante, en caso de que los Fideicomitentes cuestionaran dicha valuación por entender que la misma no refleja el valor de mercado de los Valores, los Fideicomitentes podrán solicitar al Fiduciario una nueva valuación de los mismos, a través de un Tribunal imparcial. Dicho Tribunal deberá estar integrado por tres miembros, uno a ser designado por los Fideicomitentes, otro a ser designado por el resto de los Titulares (reunidos en Asamblea conforme a lo previsto en la cláusula 23.4 del Contrato de Fideicomiso) y un tercer integrante que deberá ser nombrado de común acuerdo por los dos primeros. Los costos asociados a esta nueva valuación serán asumidos por el Fideicomiso. El plazo para que los Fideicomitentes (cada uno de ellos en forma individual) puedan ejercer el derecho previamente mencionado, será de cuarenta y dos meses calendario contados a partir de la fecha en que efectivamente se produzca la desvinculación del Administrador. Cada Fideicomitente podrá ejercer el

derecho dentro del citado plazo, en forma individual, pero en todo caso, deberá hacerlo por la totalidad de los valores de los que sea titular.

La remoción sin causa justa no podrá realizarse a partir del año 20 del proyecto o en caso de que ya haya sido definida una venta anticipada de la totalidad de los activos del Proyecto conforme a la cláusula 23.5 (f) del Contrato de Fideicomiso.

Los gastos y honorarios relacionados con dicha remoción sin justa causa, serán de cargo del Fideicomiso.

10. DESIGNACIÓN DEL ADMINISTRADOR SUSTITUTO

En cualquier caso de inhabilitación, remoción o cualquier otro supuesto de vacancia en el cargo del Administrador, el Fiduciario requerirá de inmediato el consentimiento de la Mayoría Absoluta de Titulares adoptada en la forma prevista en la cláusula 23.4 del Contrato de Fideicomiso, para el nombramiento del Administrador sustituto, a cuyo efecto propondrá como mínimo tres (3) posibles sustitutos.

Una vez designado por la Mayoría Absoluta de Titulares el Administrador sustituto, bastará la comunicación fehaciente al Administrador saliente de la designación y aceptación del cargo por parte del Administrador sustituto.

La sustitución del Administrador se hará efectiva una vez que se haya producido: (i) la designación del Administrador sustituto conforme lo dispuesto precedentemente, (ii) la aceptación por parte del Administrador sustituto de dicha designación, la que deberá ser notificada al Fiduciario por escrito. Hasta tanto no se cumplan los requisitos antes mencionados, el Administrador deberá continuar en ejercicio de sus funciones.

Si al momento de la sustitución efectiva, no se cancelaran todos los créditos exigibles que tuviere el Administrador contra el patrimonio del Fideicomiso emergentes de su retribución y/o de los anticipos que hubiere efectuado para el desempeño de sus funciones y/o las indemnizaciones que por remoción sin causa justa le correspondieren y surgieran discrepancias respecto a la procedencia o cuantía de los créditos reclamados por el Administrador, y/o reclamos que el Fideicomiso o la Sociedad tuviera respecto del Administrador, el Fiduciario deberá proceder a depositar el importe controvertido en la Cuenta de Contingencia hasta tanto se dilucide la controversia, sea por resolución de la Asamblea de Titulares, por las mayorías y en la forma establecida en la cláusula 23.4 del Contrato de Fideicomiso o conforme a la sentencia o laudo arbitral según corresponda.

Si dentro de los treinta (30) Días Hábiles de haber sido removido el Administrador por parte del Fiduciario, (de acuerdo a lo resuelto por la Mayoría Especial de Titulares) la Mayoría Absoluta de Titulares no hubiere designado un Administrador sustituto, o éste no hubiere asumido como tal, el Fiduciario podrá proceder a la liquidación del Fideicomiso, excepto que la mayoría absoluta de Titulares de acuerdo con lo previsto en la cláusula 23.4 del Contrato de Fideicomiso, resuelva hacerse cargo de las tareas del Administrador de otra forma.

Todos los gastos relacionados con la remoción y el nombramiento del Administrador sustituto serán a cargo del patrimonio del Fideicomiso, excepto para el caso de remoción(;) con causa o renuncia, en la cual los gastos serán de cargo del Administrador.

11. CONFLICTOS DE INTERESES

En la actuación del Administrador, se aplicarán las siguientes reglas para prevenir

posibles conflictos de intereses:

- (a) En el cumplimiento de su política de inversión de los recursos del Fideicomiso, el Administrador actuará con absoluta independencia de otros intereses del área inmobiliaria, exigiendo a su personal 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 administración del Fideicomiso, buscando en todo momento que las operaciones del Fideicomiso se efectúen en exclusivo interés de los Beneficiarios.
- (b) El Administrador y sus Vinculados no podrán realizar transacciones ni prestar servicios de cualquier naturaleza al Fideicomiso, salvo los previstos en el Contrato de Fideicomiso, en este Contrato o aquellos que apruebe el Comité de Vigilancia. A estos efectos se deja constancia que para la prestación de los servicios que a continuación se mencionan y que se encuentran alcanzados por las obligaciones asumidas por el Administrador en este contrato, el Administrador podrá brindarlos directamente o a través de personas o empresas Vinculadas en las condiciones previstas en el Anexo I del contrato de Fideicomiso:

- 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)
- Administración del Inmueble y de las Unidades

Dichos servicios fueron o serán objeto de contratación por la Sociedad, con la participación preceptiva del Fiduciario y el Consultor Técnico o Comité de Vigilancia según corresponda, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, a los efectos de controlar que los términos y condiciones sean conforme a las prácticas habituales y estándar del mercado, en especial desde el punto de vista legal en relación a las modalidades de contratación, responsabilidades, riesgos, indemnidades y garantías, así como desde el punto de vista técnico y comercial, y de conformidad con lo previsto en el Plan de Negocios. -

En la contratación de los roles comprendidos en el artículo 1844 del Código Civil, deberán preverse términos y condiciones, indemnidades y garantías suficientes en favor del Fideicomiso y la Sociedad por eventuales incumplimientos y/o 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, todo ello de acuerdo a las prácticas habituales y estándares de mercado conforme a lo antedicho.

- (c) Queda estrictamente prohibido a los directores y gerentes del Administrador brindar al Fideicomiso asesorías, consultorías o cualquier otro servicio distinto de los expresamente autorizados.
- (d) El Fideicomiso tampoco podrá efectuar operaciones con personas deudoras del propio Administrador o de sus personas Vinculadas. A estos efectos se considerarán deudores a quienes mantengan obligaciones exigibles impagas con alguna de las personas mencionadas precedentemente.

Previo al Due Diligence, así como previo a cualquier contratación el Administrador deberá declarar, si la empresa contratada o a ser contratada es Vinculada y/o deudora del Administrador o sus Vinculadas, conforme a lo antedicho.

12. RETRIBUCIÓN DEL ADMINISTRADOR

12.1. Como contraprestación por los servicios que el Administrador se obliga a prestar por el presente Contrato percibirá a modo de retribución:

- (a) Un monto fijo equivalente a i) UI 295.000 mensuales durante los 10 primeros años; y ii) UI 165.000 mensuales a partir del año 11 y hasta la liquidación total del Fideicomiso o que se haga efectiva la renuncia o remoción del Administrador, lo que ocurra antes. No obstante lo previsto, en caso de que por virtud de la venta de la totalidad de los inmuebles del Proyecto solo quedaran flujos de cobranza, previo informe fundado del Comité de Vigilancia, la Mayoría Absoluta de Titulares adoptada en la forma prevista en la cláusula 23.4 del Contrato de Fideicomiso, podrá aprobar la reducción del honorario fijo mensual, en cuyo caso el Administrador podrá renunciar y percibir el performance fee, sin incurrir en responsabilidad. Los pagos mensuales deberá realizarlos el Fiduciario, a mes adelantado, dentro de los diez primeros días de cada mes.
- (b) Un monto variable anual ("success fee") equivalente al 2,85% del EBITDA Consolidado del Fideicomiso en base a los estados contables auditados de cierre de ejercicio, generado a partir de todos los ingresos provenientes de la operativa del Proyecto, excepto por la eventual venta de Unidades de oficinas, locales comerciales y plazas de estacionamiento que no estén asignadas a Unidades de vivienda (en cuyo caso rige el párrafo siguiente), así como los que resulten de la liquidación final del Fideicomiso (que en ningún caso generarán success fee). Sin perjuicio de su devengamiento anual, la Fiduciaria deberá efectuar anticipos trimestrales en función de los estados contables trimestrales correspondientes al Fideicomiso. Las diferencias en más o en menos que pudieran surgir en virtud del balance anual serán descontadas o acreditadas en los pagos inmediatos siguientes. Los anticipos trimestrales deberá realizarlos el Fiduciario, dentro de los primeros 10 días del mes siguiente al cierre del trimestre respectivo.

En caso de presentarse la oportunidad de realizar una venta anticipada de Unidades de oficinas, locales comerciales, y plazas de estacionamiento que no estén asignadas a Unidades de vivienda, el Administrador pondrá a consideración de la Asamblea de Titulares, previa consideración por el Comité de Vigilancia, las condiciones de la oferta recibida para la enajenación de dichos activos e informará a los Titulares el monto a ser percibido por success fee en caso de concretarse dicha venta anticipada. La Asamblea por Mayoría Especial de Titulares se limitará, a rechazar o aprobar la oferta en su conjunto, adoptada según lo previsto en las cláusulas 23.4 del Contrato de Fideicomiso.

- (c) una compensación por desempeño ("performance fee") en caso que la Tasa de Retorno (TIR) de los Valores sea superior al 8%, percibiendo el Administrador un 12% del retorno adicional, la cual será calculada por el Fiduciario.

A efectos de determinar el monto del "performance fee", se calculará la Tasa Interna de Retorno de los Valores en el último año de operación del Fideicomiso previo a su liquidación final o al momento en que se desvincule el Administrador si se tratase de una renuncia con justa causa. A efectos de cálculo, se considerarán los flujos de fondos libres obtenidos por los Titulares, previo a



aplicar las retenciones correspondientes, durante el período -incluyendo los saldos de la Reserva de Liquidación del Fideicomiso y la Reserva para Contingencias, según corresponda- y el valor del patrimonio del Fideicomiso (no siendo aplicable a estos efectos la definición de la cláusula 5 del Contrato de Fideicomiso) previo a su liquidación. El valor nominal de los Valores emitidos se actualizará en ese año utilizando la tasa de descuento del 8%. A la diferencia resultante entre el valor nominal de los Valores emitidos actualizada a la TIR y la inversión actualizada al 8%, se le aplicará el porcentaje del 12%, obteniéndose de esta forma, el "performance fee" a pagar al Administrador. En caso de que la TIR sea igual o menor al 8%, no cobrará esta compensación por desempeño. Los pagos correspondientes al performance fee deberá realizarlos el Fiduciario al momento en que se distribuya el resultado de la liquidación final del Fideicomiso, o al momento que se haga efectiva la renuncia del Administrador con justa causa, sin perjuicio de la reliquidación que se menciona a continuación. Si surgieran discrepancias respecto a la procedencia de la justa causa de renuncia o la cuantía del performance fee, el Fiduciario deberá proceder a depositar el importe controvertido en una cuenta escrow hasta tanto se dilucide la controversia. En caso que al momento de determinar el monto del "performance fee" existieran fondos en las cuentas de Reserva referidas, el monto del "performance fee" será recalculado con posterioridad, una vez extinguidas las Reservas, considerando la materialización de contingencias cubiertas por las mismas. En consecuencia, en forma previa al realizar el pago al Administrador, el Fiduciario podrá exigirle la constitución de garantía suficiente para responder por los eventuales reembolsos. Si el Administrador no cumpliera con esta obligación, el Fiduciario procederá a depositar la suma que corresponda a la incidencia de las Reservas consideradas en el cálculo, en una cuenta escrow; sumas que, de corresponder, serán abonadas al Administrador una vez resueltas o prescriptas las contingencias.

A todas las retribuciones previstas en esta cláusula, debe agregársele el correspondiente Impuesto al Valor Agregado.

Los impuestos presentes o futuros que graven dichos pagos al Administrador por la administración del Fideicomiso, excluido el Impuesto a la Renta del Administrador, serán con cargo a la Sociedad.

La falta de pago en fecha de las retribuciones del Administrador, que no sea remediada (o comenzado a remediar) dentro del plazo de quince (15) Días Hábiles de recibida una intimación de cumplimiento, hará incurrir en mora y devengará intereses moratorios a la tasa del 10% efectiva anual desde el incumplimiento hasta la fecha del efectivo pago, más una multa por el incumplimiento aplicable a partir del quinto día hábil de incumplida obligación, equivalente al 10% (diez por ciento) del monto de la factura adeudada. La retribución prevista en esta cláusula es sin perjuicio del derecho del Administrador y/o sus Vinculadas, a percibir de la Sociedad y de los terceros (en su caso) las comisiones que se generen como retribución por sus servicios de intermediación (arrendamiento o venta) de las Unidades.

Serán de cargo de la Sociedad o del Fideicomiso el pago de todas las contrataciones que realice el Administrador en cumplimiento de sus funciones, entre ellos, pero no limitado, el pago de la retribución de administradores de propiedad horizontal, facility management, etc.

No serán de cargo del Fideicomiso aquellos gastos propios de la estructura del Administrador, los que se encuentran cubiertos por su remuneración. Tampoco serán de cargo del Fideicomiso los gastos o costos que se hayan generado por

responsabilidad del Administrador, derivados de un actuar doloso o negligente.

13. INDEMNIDAD DEL ADMINISTRADOR

El Administrador será mantenido indemne con cargo a los Bienes Fideicomitidos, en caso que se presente alguna reclamación, procedimiento o demanda de terceros en contra del Administrador y/o sus empleados o representantes, en virtud de cualquiera de los actos realizados con relación al Contrato de Fideicomiso, excepto por culpa grave o dolo del Administrador o de sus empleados o representantes. Tampoco será aplicable la indemnidad para los casos de reclamos laborales, de seguridad social o accidentes de trabajo, por servicios subcontratados por el Administrador para sí mismo o de sus propios empleados, así como por reclamos de sus Vinculadas por cualquier concepto o los empleados de éstas; así como tampoco por empleados de la Sociedad o el Fideicomiso (excepto el personal dependiente o contratado directamente por el Fiduciario para el cumplimiento de sus propias funciones al amparo del Contrato de Fideicomiso), o de los empleados de los contratistas de la Sociedad incluyendo sus subcontratos, que estén afectadas al cumplimiento del Plan de Negocios, en caso que no se hubiere realizado los controles de su cargo previstos en el presente contrato.

El Fiduciario mantendrá indemne al Administrador -en forma directa y excluyente- sin importar limitación, por cualquier pérdida, costo y/o gasto que el Administrador, sus empleados o representantes puedan sufrir como consecuencia, en ocasión y/o con motivo del incumplimiento de cualquier obligación fundado en el incumplimiento de obligaciones asumidas por el Fiduciario; salvo que exista dolo o culpa grave del Administrador, sus empleados o representantes.

El Administrador se obliga a dar aviso por escrito los Titulares y al Fiduciario en forma inmediata, respecto de cualquier demanda o requerimiento judicial que estuviera relacionada con el Fideicomiso y/o el patrimonio del Fideicomiso.

14. RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR EN RELACIÓN A LOS ESTÁNDARES DE GESTIÓN.

El Administrador no será responsable por los daños y perjuicios que sean consecuencia de no alcanzarse cualquiera de los estándares mínimos de gestión referidos en la Cláusula 6 de este Contrato, excepto que haya actuado con dolo o culpa grave en la consecución de los mismos. Lo antedicho es sin perjuicio de la responsabilidad por los daños y perjuicios que sean consecuencia del incumplimiento de las demás obligaciones previstas en el presente, así como de los reclamos que puedan corresponder a sus Vinculadas.

Sin perjuicio de lo anterior, de no alcanzarse alguno de dichos estándares, será de aplicación lo previsto en la cláusula 9.1 (h) del presente Contrato, pudiendo ser el Administrador removido por justa causa.

15. 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.

16. CONDICION SUSPENSIVA -VIGENCIA

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.

El plazo del contrato se computará desde el día siguiente al cumplimiento de la condición prevista precedentemente.

17. APLICACIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

En todo lo no previsto en el presente Contrato, se regirá por el régimen dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

18. VALUACIÓN DE LOS VALORES

El Administrador reconoce y acepta que el Fiduciario contratará los servicios de un valuador independiente a los efectos de que dicho profesional realice de acuerdo con la metodología establecida una estimación razonable del valor de los Valores (en adelante el "Valuador"). En virtud de ello, el Administrador reconoce y acepta que, siempre que el Valuador no incurra en culpa grave o dolo en la prestación del servicio al Fideicomiso, que la estimación del valor informado será considerado como un elemento adicional de información sobre los Valores y, por tanto, no debe ser considerado como una estimación del precio de mercado de tal instrumento ofrecido y transado en el mercado de valores formales, ni debe ser tomado en cuenta como valor de mercado para realizar ningún tipo de transacción sobre dicho instrumento. En virtud de ello, el Administrador reconoce y acepta que ni el Valuador, ni las empresas subcontratadas por este, ni el Fiduciario, ni el Consultor Técnico, ni el Comité de Vigilancia asumen responsabilidad de tipo alguno frente al Administrador respecto del impacto o eventuales perjuicios que tal estimación de valor pueda causar en las actividades desarrolladas por el Administrador en el Fideicomiso o las acciones que se adopten respecto de sí por los Titulares o el Fiduciario en cuestión.

El presente contrato se suscribe en dos ejemplares del mismo tenor en la fecha indicada.



Por la Sociedad:

Firma:

Aclaración: Eduardo Ca

Cargo:


A f AIVJ:≡>

Por Administrador:

Firma:

Aclaración: Eduardo Campiglia

Cargo:

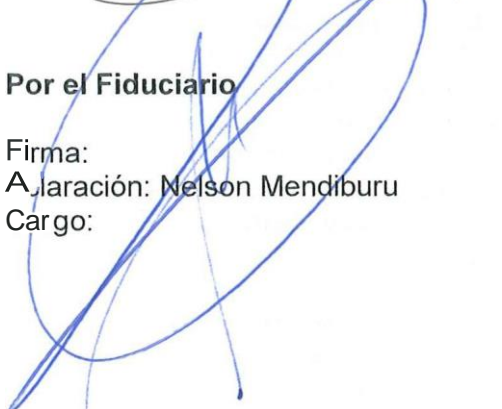


Por el Fiduciario

Firma:

Aclaración: Nelson Mendiburu

Cargo:



ANEXO 1
Accionistas y Beneficiarios Finales de Dalystown S.A. y Lakus LP

Accionistas y beneficiarios finales Dalystown S.A.	Porcentaje
Ernesto Kimelman	24,96%
Tali Kimelman	7%
Gali Kimelman	7%
Dana Kimleman	7%
Eduardo Campiglia	30,04%
Patricia Campiglia	12%
German Campiglia	12%

Accionistas y beneficiarios finales LAKUS LP	Porcentaje
Ernesto Kimelman	52%
Tali Kimelman	16%
Gali Kimelman	16%
Dana Kimleman	16%



