

Ha N° 334148



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

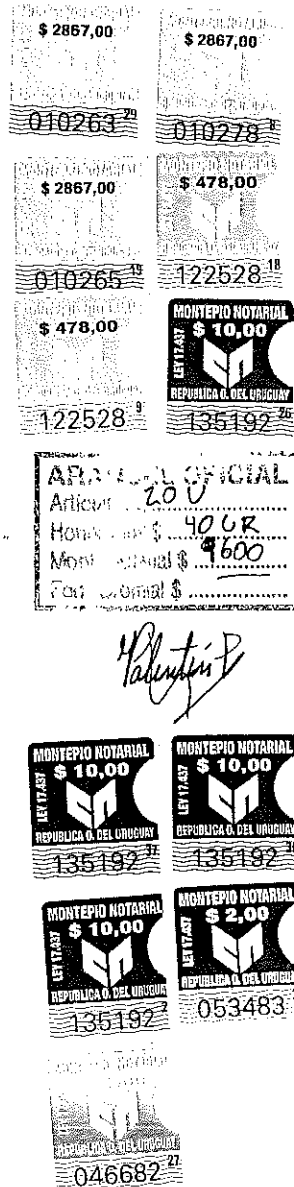
acciones nominativas desde su constitución; y c) la representación de la sociedad, corresponde al Administrador, el Presidente o el Vicepresidente indistintamente, o dos Directores cualesquiera actuando conjuntamente. (iv) Por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 23 de diciembre de 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

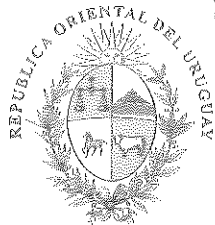
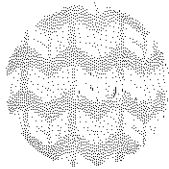
Escribano Juan Ignacio Rivero Rodríguez, no existiendo modificaciones con posterioridad a dicha comunicación.

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

VALENTIN PEREZ REYES
ESCRIBANO



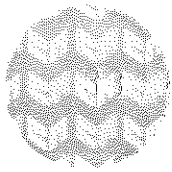
**Ha N° 334149**

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- **ID) Lakus** I.P 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
Señe HA 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.

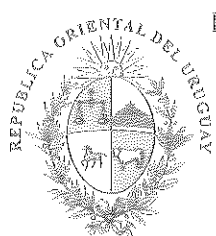
Q/ Sandra C/er.

ANDRÁ CITERA
ESCRIBANA

*En base papel notarial N° H-A. 04320
Citer.*

TERA
\$ 465,00
119154¹⁰

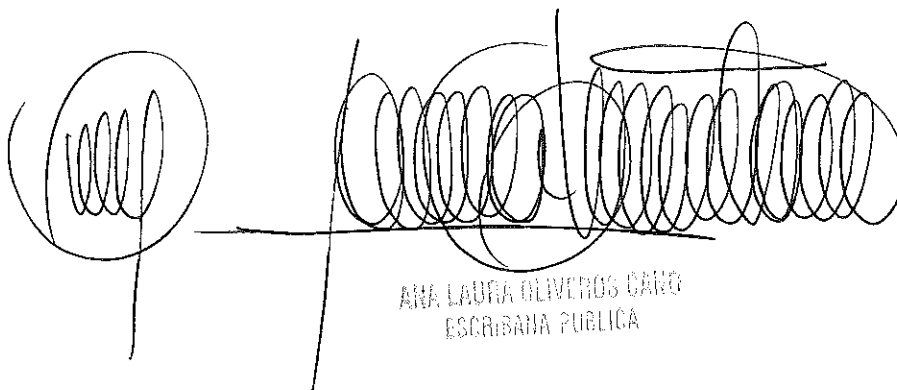
1

**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 Avalle 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 O'CARO
ESCRIBANA PÚBLICA

ANEXO 2 DOCUMENTO DE EMISIÓN

El [---] de [-----] de 202[], **EF ASSET MANAGEMENT Administradora de Fondos de Inversión S.A.**, en su calidad de fiduciario del fideicomiso “**FIDEICOMISO FINANCIERO PLATINUM**”, (en adelante el “Fiduciario”), constituyendo domicilio en Juncal 1392, Montevideo, emite valores conforme a los siguientes términos y condiciones.

1. ANTECEDENTES

El presente Documento de Emisión se celebra de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso de fecha [], celebrado por una parte entre el Fiduciario, y por otra parte Eduardo Campiglia, Enrique Manhard, Jorge Rial Avalle y Lakus LP como Fideicomitentes (en adelante el “Contrato de Fideicomiso”), y establece los términos y condiciones en los que el Fiduciario emite los Valores a favor de los Titulares, en la forma que se detalla en este Documento de Emisión, en el Contrato de Fideicomiso y en el Prospecto.

El [-----] se realizó la suscripción de la totalidad de los Títulos Mixtos a emitirse por un monto de [-----], previéndose integraciones diferidas. Por cada una de las mencionadas integraciones se emitirá el presente Documento de Emisión incluyendo los términos y condiciones de los Títulos Mixtos emitidos.

2. DEFINICIONES

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

3. TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LOS TÍTULOS MIXTOS

Por el presente Documento de Emisión, el Fiduciario emite Títulos Mixtos escriturales, conformados por 90% en derechos de crédito y 10% en derechos de participación sobre el Remanente (en adelante los “Títulos Mixtos” o los “Valores”) a favor de los Titulares, de acuerdo a los términos y condiciones que se indican a continuación.

Los derechos de los Titulares están sujetos a las limitaciones y condiciones establecidas expresamente en el Prospecto, el Contrato de Fideicomiso y en el presente Documento de Emisión. Por el hecho de adquirir los Valores, los Titulares reconocen conocer el Prospecto y el Contrato de Fideicomiso y declaran aceptar todos los términos de los mismos.

3.1. Monto y moneda

El monto total de la emisión de Valores es de US\$ [] (Dólares []). El valor nominal de cada Valor será de US\$ 1 (Dólares uno) No se admitirán transferencias, gravámenes o afectaciones fraccionadas de los Valores.

3.2. Garantía

Los Valores están únicamente garantizados y serán exclusivamente pagados con los Activos que forman parte del patrimonio del Fideicomiso, en las condiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso.

Al adquirir los Valores, los Titulares comprenden y aceptan que los derechos emergentes de los mismos, están sujetos a los términos, condiciones y limitaciones que se indican en el Contrato de Fideicomiso y en el Prospecto, y que en ningún caso el texto de este Documento

de Emisión modifica, extiende o anula las estipulaciones expresamente contenidas en dicho documento.

3.3 Intereses

El capital de los Títulos Mixtos devengará, desde la Fecha de Emisión, un interés base del 3% lineal anual a calcularse sobre saldos de capital adeudados, pagadero en cada Fecha de Pago. A efectos del cálculo de los intereses, se tomará la base de un año de 360 días y meses de 30 días (en adelante el “Interés Base”).

Adicionalmente, el capital de los Títulos Mixtos devengará, un interés contingente con tasa incremental lineal anual del: 1,5% desde el año 4 hasta el año 7 inclusive, 3% desde el año 8 hasta el vencimiento de los Valores; a calcularse sobre saldos de capital adeudados (en adelante el “Interés Contingente”). Dicho interés será pagadero en cada Fecha de Pago, a efectos del cálculo de los intereses, se tomará la base de un año de 360 días y meses de 30 días

3.4 Pago de Intereses y Período de Gracia.

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.

Los intereses se abonarán, una vez vencido el Período de Gracia previamente mencionado, en forma anual y dentro del día hábil posterior al 1^{ro} de marzo de cada año. Sin perjuicio de lo anterior los mismos podrán ser abonados 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.

3.5 Pago de Capital

El capital de los Títulos Mixtos se abonará al vencimiento del plazo del Fideicomiso 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.

3.6. Pagos de participación sobre el Remanente

Los pagos de participación sobre el Remanente se realizarán en cualquier Fecha de Pago de Intereses, toda vez que existan Fondos Netos Distribuibles: i) 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 ii) 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.

3.7. Plazo

Los Títulos Mixtos existirán hasta la liquidación del Fideicomiso.

3.8. Limitación de responsabilidad

EL FIDUCIARIO NO ASUME RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL ALGUNA FRENTE A LOS TITULARES, POR LA FALTA DE PAGO DE LOS VALORES.

LOS BIENES DEL FIDUCIARIO NO RESPONDERÁN POR LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS EN LA EJECUCIÓN DEL FIDEICOMISO Y POR LA EMISIÓN DE LOS VALORES. ESTAS OBLIGACIONES SERÁN SATISFECHAS EXCLUSIVAMENTE CON LOS BIENES DEL FIDEICOMISO, DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 8 DE LA LEY 17.703.

4. PAGO A LOS TITULARES

Los pagos de las sumas adeudadas bajo los Valores se harán efectivos en cada Fecha de Pago.

Todos los pagos bajo los Títulos Mixtos se realizarán una vez deducidos los tributos o retenciones que correspondan.

El Fiduciario como emisor de los Títulos Mixtos y de acuerdo a las normas tributarias vigentes, procederá a retener en todos los casos el Impuesto a la Renta que corresponda sobre cada pago de intereses de los Títulos Mixtos, excepto en el caso de aquellos Titulares que no les corresponda la aplicación de retenciones de Impuesto a la Renta de las Personas Físicas ("IRPF") o Impuesto a la Renta de No Residentes ("IRNR") y que notifiquen expresamente al Fiduciario, previo a cada Fecha de Pago, que no corresponde realizar dicha retención por su tenencia de Títulos Mixtos.

A los efectos de emitir el resguardo por la retención efectuada, el Titular deberá presentarse ante el Fiduciario para que éste confirme su tenencia al momento de la retención y emita el respectivo resguardo.

5. PROCEDIMIENTO DE PAGO

Los pagos se realizarán por el Agente de Pago a través de la transferencia electrónica a la cuenta indicada por el Titular a tales efectos al momento de anotarse en el Registro.

El Agente de Pago no asume responsabilidad alguna ante el Titular en caso de que dicha transferencia no fuera posible, o si se produjeran demoras o inconvenientes de cualquier naturaleza durante la transferencia, salvo que éstos se produzcan como consecuencia de fallas, errores o demoras en los sistemas informáticos de los que sea responsable o administre el Agente de Pago, así como en caso de dolo o culpa grave por parte del Agente de Pago.

El Titular únicamente asumirá los riesgos y costos asociados a la utilización negligente o imprudente de su cuenta.

6. REGISTRO DE LOS TÍTULOS MIXTOS

La entidad registrante llevará un Registro de los Valores, así como cuentas de cada uno de los suscriptores de los Valores. 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.

El Registro podrá llevarse por medios físicos o electrónicos.

Los Valores serán escriturales, siendo de aplicación los artículos 14 y siguientes de la Ley 18.627

La entidad registrante emitirá a los Titulares que resulten del Registro, una constancia escrita acreditante de su calidad de tal, con los datos identificatorios del Titular, valor nominal y residual de los Valores, y cualquier otra constancia o aclaración que la entidad registrante estime conveniente.

7. MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LA EMISIÓN

Los términos y condiciones de la emisión de los Valores, podrán ser modificados por el Fiduciario con el consentimiento de la Mayoría Absoluta de Titulares, con excepción de alguna de las siguientes modificaciones, las que no podrán ser acordadas si no es con 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:

- (m) Modificar las condiciones de emisión de los Valores.
- (n) Consagrar la forma de enajenación de los Activos del Fideicomiso fuera del Plan de Negocios, incluso en la etapa de liquidación.
- (o) Designar a la persona que tendrá a su cargo la enajenación del patrimonio como unidad de los bienes que la conforman.
- (p) La extinción del Fideicomiso en caso de insuficiencia patrimonial del Fideicomiso o en caso de remoción del Administrador.
- (q) Aprobar cambios al Plan de Negocios, a propuesta del Administrador.
- (r) 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,
- (s) La sustitución de la Entidad Representante.
- (t) La prórroga del plazo del Fideicomiso.
- (u) La aprobación de cualquier modificación al Contrato de Administración y al Contrato de Fideicomiso.
- (v) La remoción y designación de nuevo Fiduciario.
- (w) La remoción y sustitución del Administrador.
- (x) Cualquier otra que este Contrato disponga expresamente que se deba adoptar por decisión de la Mayoría Especial de Titulares.

8. OTRAS OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DEL FIDUCIARIO

En todos los casos en que se requiera una actuación del Fiduciario que no estuviera contemplada o regulada expresamente por el Contrato de Fideicomiso o el Prospecto, el Fiduciario solicitará instrucciones expresas a los Titulares, estándose a lo que éstos resuelvan por Mayoría Absoluta de Titulares. El Fiduciario no realizará acto ni tomará conducta alguna si los Titulares no se reunieran, o si no adoptaran decisión por Mayoría Absoluta de Titulares. El Fiduciario no asumirá responsabilidad alguna por las consecuencias de su inacción, en caso de que los Titulares no se reúnan o no logren la mayoría necesaria para adoptar decisión.

La Asamblea de Titulares no podrá suministrar instrucciones al Fiduciario en el sentido de hacer o no hacer algo distinto de, o adicional a, lo establecido en este Documento de Emisión, en el Contrato de Fideicomiso o en el Prospecto, sin el consentimiento del Fiduciario.

Las instrucciones que los Titulares impartan conforme lo dispuesto anteriormente, sólo serán revocables si la orden de revocación es recibida por el Fiduciario antes de la fecha de su ejecución.

9. SUSTITUCIÓN DEL FIDUCIARIO

De acuerdo al Contrato de Fideicomiso, los Titulares pueden, bajo ciertas circunstancias, disponer la sustitución del Fiduciario por otro fiduciario que se encuentre autorizado para actuar como tal en la República Oriental del Uruguay.

La sustitución se llevará a cabo de acuerdo al mecanismo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

10. ACTUACIÓN DE LOS TITULARES

Las disposiciones relativas a la actuación de los Titulares, a las Asambleas de Titulares, a su competencia y reglamentación, y a las resoluciones que obligan a todos los Titulares se encuentran establecidas en el Contrato de Fideicomiso.

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 el Contrato de Fideicomiso.

11. ENTIDAD REGISTRANTE

El Fiduciario actúa como Entidad Registrante de la presente emisión, siendo el encargado de llevar el Registro, de acuerdo a los términos incluidos en el presente Documento de Emisión.

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.

12. ENTIDAD REPRESENTANTE

La Bolsa de Valores de Montevideo S.A. (BVM) actuará como representante de los Titulares de los Títulos de Deuda, de acuerdo a lo previsto por el artículo 73 de la Ley 18.627 y en el Contrato de Entidad Representante.

13. COTIZACIÓN

Los Valores cotizarán en BVM.

BVM NO ASUME RESPONSABILIDAD ALGUNA, PRINCIPAL NI DE GARANTÍA, POR EL PAGO PUNTUAL DE LAS OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL FIDEICOMISO FINANCIERO, NI POR LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PROSPECTO. LA INSCRIPCIÓN DE LOS VALORES FIDUCIARIOS EN EL REGISTRO DE EMISORES Y VALORES DE BVM NO REPRESENTA UNA RECOMENDACIÓN DE ÉSTA PARA LA ADQUISICIÓN DE LOS MISMOS, NI UNA PREDICCIÓN DE SU PUNTUAL CUMPLIMIENTO. BVM NO TIENE LA FACULTAD PARA, NI DEBER ALGUNO DE, REPRESENTAR A LOS TENEDORES DE VALORES FRENTE AL FIDUCIARIO FINANCIERO, ESPECIALMENTE ANTE CUALQUIER INCUMPLIMIENTO DE ÉSTE, SALVO EN EL CASO DE QUE LA INSTITUCIÓN HUBIERE SIDO DESIGNADA ENTIDAD REPRESENTANTE DE LOS MISMOS.

14. PROSPECTO

El Fiduciario es responsable de la veracidad de la información contable, financiera y económica del Fiduciario, así como de toda otra información respecto de sí mismo suministrada en el prospecto.

15. RATIFICACIÓN Y ACEPTACIÓN

La adquisición de los Valores por parte de los Titulares supone la ratificación y aceptación del presente Documento de Emisión, el Prospecto, el Contrato de Fideicomiso, así como de todos los demás contratos, estipulaciones, términos y condiciones de la emisión de los Valores.

16. COMUNICACIONES

Todas las notificaciones, solicitudes, demandas u otras comunicaciones que el Fiduciario realice a los Titulares, se considerarán debidamente efectuadas cuando las mismas sean enviadas por cualquier medio fehaciente al domicilio que el Titular de cada Valor haya declarado en el Registro que lleva el Fiduciario.

17. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

Los Valores y las relaciones entre el Fiduciario, el Fideicomiso y los Titulares estarán sujetos a las leyes de la República Oriental del Uruguay y quedan sometidos a la jurisdicción de los tribunales de la ciudad de Montevideo.

18. REGISTRO DE LA EMISIÓN

La presente emisión de Valores se realiza en un todo conforme con la ley 18.627 de fecha de 16 de diciembre de 2009 y reglamentaciones vigentes, y fue inscripta en el Registro de Valores del Banco Central del Uruguay según Resolución de fecha [_____], que habilita su oferta pública bajo la ley 18.627.

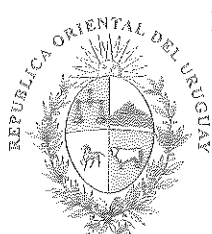
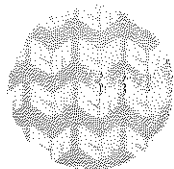
19. DECLARACIÓN DE LOS TITULARES

Por el hecho de suscribir, integrar o adquirir los Valores, los Titulares reconocen y aceptan 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, los Titulares reconocen y aceptan que, por el hecho de suscribir, integrar o adquirir los Valores, y 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 por los Titulares, 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, los Titulares, por el hecho de suscribir, integrar o adquirir los Valores reconocen y aceptan que ni el Valuador, ni las empresas subcontratadas por este, ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Comité de Vigilancia asumen responsabilidad de tipo alguno frente a ellos respecto del impacto o eventuales perjuicios que tal estimación de valor pueda causar por las decisiones de inversión que efectúen o hayan efectuado respecto de los Valores en cuestión.

Por EF Asset Management AFISA

ANEXO 3: CONTRATO DE ADMINISTRACION



Ha N° 334156



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

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 Platinum" (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 Kinelman -- 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

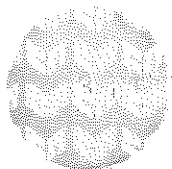
5.1.- Declaraciones y Prohibiciones.

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 tomarán 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.



Ha N° 334157



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

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 y al país.
- (j) 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.

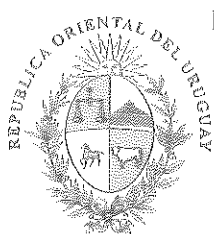
(n) Confeccionar el presupuesto anual de la Sociedad y del Fideicomiso, todo de acuerdo al Plan de Negocios (el "Presupuesto"), el cual deberá ser puesto a disposición del Fiduciario y del Comité de Vigilancia dentro de los 15 Días Hábiles contados desde el comienzo de cada ejercicio anual de que se 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





Ha N° 334158



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

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.

El 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

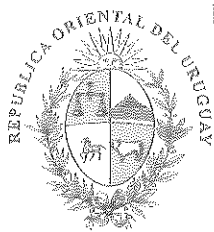
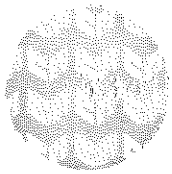
6.1 Todos los desembolsos a ser efectuados por la Sociedad a efectos del cumplimiento del Plan de Negocios deberán ser previamente solicitados y justificados por el Administrador.

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 dieren 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.





Ha N° 334159



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

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:

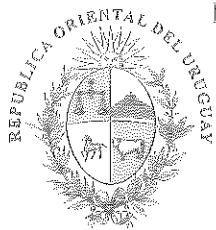
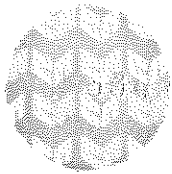
- a) que se haya finalizado la construcción de los edificios que integran el Proyecto, y que los mismos estén en condiciones de obtener la habilitación final municipal de obras.
- b) que se hayan comercializado (entendiendo por comercializar, el arrendamiento o enajenaciones -en cualquiera de sus formas-, 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.



Ha N° 334160



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

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:

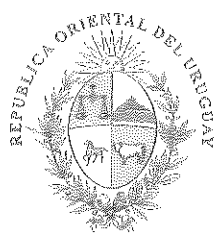
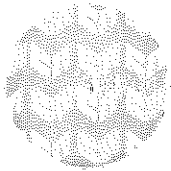
- (a) incumplimiento calificado en cuanto a su naturaleza, gravedad y consecuencias de alguna de sus obligaciones, que no sea remediado (o comenzado a remediar) dentro del plazo de treinta (30) Días Hábiles de recibida la pertinente intimación de la Sociedad, siempre que el incumplimiento fuere subsanable. 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) el Banco Central del Uruguay emitiera una nota, dictamen, resolución u opinión desfavorable sobre la actuación del Administrador por infringir las leyes o decretos que 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 registrará 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 I - 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.
- (j) 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





Ha N° 334161



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

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 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.

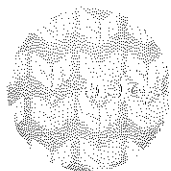
Si al momento de la sustitución efectiva, no se cancelaran todos los créditos exigibles que tuviere el Administrador contra el patrimonio del Fideicomiso emergentes de su retribución y/o de los anticipos que hubiere efectuado para el desempeño de sus funciones y/o las indemnizaciones que por remoción 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



Ha N° 334162



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

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

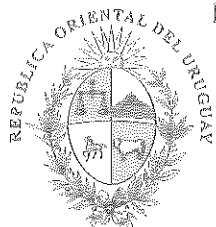
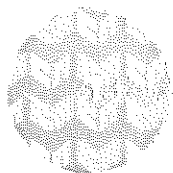
12.1. Como contraprestación por los servicios que el Administrador se obliga a prestar por el presente Contrato percibirá a modo de retribución:

- (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

**Ha N° 334163**

ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

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 la 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.

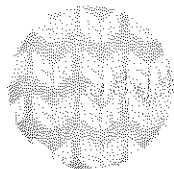
El Administrador no será responsable por los daños y perjuicios que sean consecuencia de no alcanzarse cualquiera de los estándares mínimos de gestión referidos en la Cláusula 6 de este Contrato, excepto que haya actuado con dolo o culpa grave en la consecución de los mismos. Lo antedicho es sin perjuicio 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 interposición judicial o extrajudicial de clase alguna.

16. CONDICION SUSPENSIVA - VIGENCIA



Ha N° 334164



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

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 Campiglia

Cargo:



Por el Administrador:

Firma:

Aclaración: Eduardo Campiglia

Cargo:

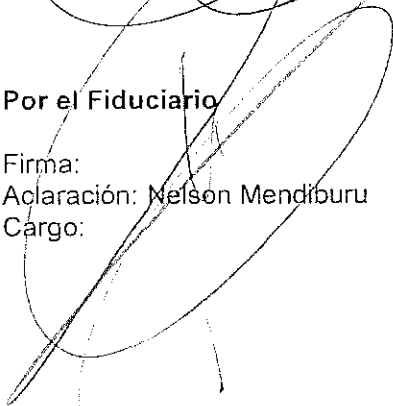


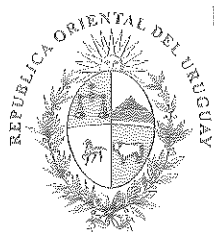
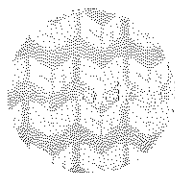
Por el Fiduciario:

Firma:

Aclaración: Nelson Mendiburu

Cargo:





Ha N° 334165



ESC. ANA LAURA OLIVEROS CANO - 17159/6

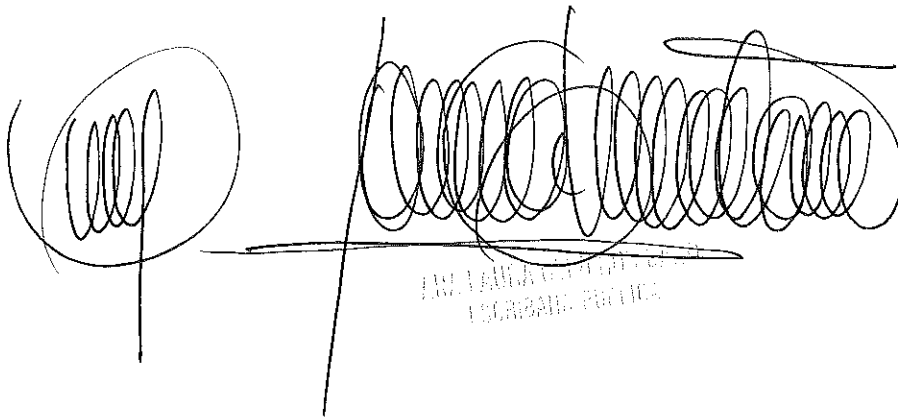
ANEXO 1

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

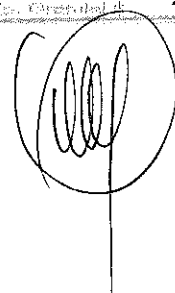
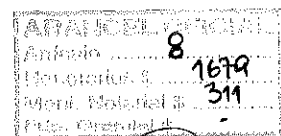
Accionistas y beneficiarios finales Dalystown S.A.	Porcentaje
Ernesto Kimelman	24,96%
Tali Kimelman	7%
Gali Kimelman	7%
Dana Kimleman	7%
Eduardo Campiglia	30,04%
Patricia Campiglia	12%
German Campiglia	12%

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

TESTIMONIO. Las diez ^{diez} ~~once~~ fojas de fotocopias que anteceden CONCUERDAN BIEN Y FIELMENTE con el documento original de su mismo tenor que tengo de manifiesto, y con el cual coteje este testimonio. EN FE DE ELLO; a solicitud de parte interesada y para su presentación ante quien corresponda, expido el presente en ~~once~~ ^{diez} hojas de Papel Notarial de Actuación de la Serie Ha números 334156 a 334165 que sello, signo y firmo en la ciudad de Montevideo, el veintiuno de abril de dos mil veintiuno.
TESTADO: once. NO VALE. INTERLINEADO: diez. VALE.



Handwritten signature and circular stamp. The stamp contains the text: "INSTRUMENTO NOTARIAL", "135162", "REPUBLICA DEL URUGUAY", "046670".



Handwritten signature and circular stamp.

ANEXO 4: CONTRATO DE ENTIDAD REPRESENTANTE



Fz N° 833461



ESC. SOFIA PAOLA VIDAL FERREIRO - 17571/7

CONTRATO DE ENTIDAD REPRESENTANTE

En la ciudad de Montevideo, en las fechas puestas al pie de este documento entre, por una parte: EF ASSET MANAGEMENT ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A., en su calidad de fiduciario del "FIDEICOMISO FINANCIERO PLATINUM" (en adelante, el "Fideicomiso"), representada en este acto por Nelson Mendiburu en su calidad de vicepresidente, con domicilio en Juncal 1392 de esta ciudad (en adelante el "Fiduciario" o "EF AFISA") y, por otra parte, BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A., representada en este acto conjuntamente por: i) Urraburu e Hijos Corredor de Bolsa Sociedad de Responsabilidad Limitada, quien a su vez es presentada por Angel Urraburu y ii) Carlos A. Bonnet Buela Corredor de Bolsa S.R.L representada por el Sr. Mauricio Bonnet; con domicilio en Misiones 1400 de esta ciudad (en adelante, la "Entidad Representante" o "BVM"); convienen en celebrar el presente Contrato de Entidad Representante (el "Contrato"), conforme a los siguientes términos y condiciones.

1. ANTECEDENTES

1.1. Con fecha 14 de diciembre de 2020, se celebró un contrato de fideicomiso financiero denominado "FIDEICOMISO FINANCIERO PLATINUM", entre EF AFISA en su calidad de Fiduciario y por otra parte Eduardo Campiglia, Enrique Manhard, Jorge Rial Avalué y Lakus como Fideicomitentes (en adelante el "Contrato de Fideicomiso").

1.2. De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario (actuando en su calidad de fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso) emitirá Títulos Mixtos que otorgan a los Titulares derechos de crédito y derechos de participación sobre el remanente (en adelante, los "Valores"), por un monto de hasta US\$ 165.000.000 (en adelante, la "Emisión"), al amparo de lo dispuesto por la ley N° 18.627.

1.3. En función de los antecedentes reseñados, es intención del Fiduciario contratar a BVM para que oficie de entidad representante de los Valores, de acuerdo a los siguientes términos y condiciones.

1.4. Los términos en mayúscula utilizados en este Contrato y que no se definan de ninguna otra manera, tendrán los significados establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

2. OBJETO

2.1 El Fiduciario designa en este acto a BVM como Entidad Representante de la emisión de los Valores al amparo de lo dispuesto en la Ley N° 18.627 (la "Ley de Mercado de Valores") y arts. 456, 457 y 464 de la Ley N° 16.060, Decreto Reglamentario N° 322/011, y Recopilación de Normas de Mercado de Valores del BCU, y la Entidad Representante acepta dicha designación, sujeto a las condiciones previstas en el presente Contrato y asume la representación de los titulares de los Valores registrados ante el Fiduciario o la entidad registrante que eventualmente lo sustituya (en adelante, los "Titulares"), en los términos explicitados en el presente Contrato.

2.2 El Documento de Emisión de los Valores regula los términos y condiciones de los Valores, así como otras obligaciones contraídas por el Fiduciario, adicionales e independientes de las resultantes de este Contrato.

3. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO

El Fiduciario en su calidad de fiduciario del Fideicomiso: (a) garantiza a la Entidad

Representante y, a través de esta, a los Titulares, la veracidad de los datos contenidos en el Documento de emisión y en el Prospecto de emisión y la razonabilidad de las proyecciones allí contenidas, en los términos y condiciones allí establecidos; (b) indemnizará y mantendrá indemne a la Entidad Representante por cualquier perjuicio que pudiera irrogársele en el cumplimiento de este Contrato; (c) le suministrará a la Entidad Representante toda la información económica – financiera y del estado de los negocios del Fideicomiso y/o del Fiduciario que razonablemente le requiera para el debido cumplimiento del encargo; d) entregará a la Entidad Representante toda aquella información periódica y permanente y los hechos relevantes que esté obligado a divulgar al BCU y a las bolsas en donde coticen los Valores, con el contenido, en la forma y en la oportunidad que dispongan la Ley de Mercado de Valores, así como demás normas reglamentarias y complementarias vigentes o que se dicten en el futuro y la normativa interna de las bolsas de valores en donde coticen los Valores; (e) soportará, y en su caso reintegrará a BVM, todos los gastos que efectúe la Entidad Representante para la suscripción y el cumplimiento del presente Contrato en la protección de los derechos e intereses de los Titulares (incluyendo en todos los casos, los honorarios profesionales de su asesores legales); (f) abonará a la Entidad Representante la remuneración pactada; (g) vencido el período de suscripción, se entregará copia a la Entidad Representante de la información sobre el importe total recibido por la emisión de los Valores, los descuentos efectuados por los montos adeudados a la Entidad Representante u otros agentes de la emisión, según lo establecido en los respectivos contratos, así como de los Valores no colocados

4. ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN A LOS TITULARES

La Entidad Representante podrá entregar a los posibles Titulares copia del Prospecto de Emisión y de este Contrato y toda otra documentación en poder de la Entidad Representante requerida por normas del BCU y los reglamentos de las bolsas de valores donde coticen los Valores.

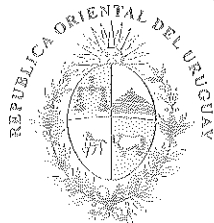
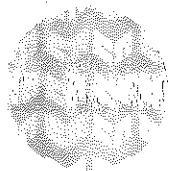
5. OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD REPRESENTANTE

La Entidad Representante asumirá las siguientes obligaciones: (a) controlar las suscripciones e integraciones efectuadas; (b) asumir la representación legal de los Titulares, con el alcance previsto en el presente Contrato, en el Contrato de Fideicomiso y en el Prospecto; (c) defender los derechos e intereses colectivos de los Titulares durante la vigencia de los Valores y hasta su cancelación total de acuerdo con la ley y con el presente Contrato.

La Entidad Representante no podrá eximirse de las obligaciones y responsabilidades que por su calidad de tal le atribuye la normativa legal y vigente.

6. REPRESENTACIÓN Y DEFENSA DE LOS DERECHOS DE LOS TITULARES

La Entidad Representante deberá realizar, en nombre y representación de los Titulares, los siguientes actos: (a) solicitar información relativa al Fiduciario y/o al Fideicomiso, así como toda información que corresponda bajo las normas vigentes o que se dicten en el futuro, o se deriven de la reglamentación de las bolsas en las cuales los Valores coticen; (b) realizar aquellos actos que sean necesarios para conservar los derechos de los Titulares, inclusive las gestiones judiciales que se requieran para no perjudicar los mismos, sin perjuicio de lo que la Asamblea de Titulares, o las mayorías de Titulares que correspondan en cada caso, puedan oportunamente resolver; (c) citar a la asamblea de Titulares, en los casos que lo considere oportuno o conveniente para la defensa de los intereses de éstos o, cuando de acuerdo al presente Contrato corresponda; (d) ejecutar, en nombre de los Titulares, los actos jurídicos que disponga la Asamblea de



Fz N° 833462



ESC. SOFIA PAOLA VIDAL FERREIRO - 175717

Titulares o las mayorías de Titulares que correspondan, sin perjuicio de la facultad de la Entidad Representante de negarse a cumplir dicha resolución, de conformidad con lo establecido en la cláusula 10.7, literal (a) del presente Contrato; (e) solicitar cualquier tipo de información a la Entidad Registrante (según este término se define en el Fideicomiso) relacionada con la presente emisión; (f) Informar a la Superintendencia de Servicios Financieros, al Fiduciario, y a los Titulares, a la mayor brevedad posible, sobre cualquier situación o evento que pudiera significar un conflicto de interés en sus actuaciones frente a los Titulares; g) Informar a los Titulares, a la mayor brevedad posible y por medios idóneos (entre los que se incluyen entre otros, el envío de información por correo electrónico denunciado por los Titulares), sobre cualquier incumplimiento por parte del Fideicomiso o del propio Fiduciario.

7. EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD

7.1 Desde ya los Titulares y el Fiduciario exoneran de responsabilidad a la Entidad Representante por los resultados de su gestión, así como por la realización de cualquier medida tendiente a proteger los derechos de los Titulares, salvo los casos de dolo o culpa grave (art. 464, ley N° 16.060).

7.2 La Entidad Representante podrá consultar con sus asesores cualquier medida a tomar al amparo de este Contrato, y el informe de tales asesores será suficiente respaldo de la decisión que pueda tomar la Entidad Representante a los efectos de dejar a salvo su responsabilidad, salvo dolo o culpa grave.

7.3 La Entidad Representante no es responsable por el contenido y alcance del Fideicomiso, de los Valores, ni de sus garantías. La Entidad Representante no estará obligada a cumplir ninguna instrucción, orden o resolución de los Titulares, conforme a lo dispuesto en este Contrato si no se le adelantan los fondos o se le proporcionan las garantías suficientes para cubrir todos los gastos, tributos y responsabilidades que deba asumir, pudiendo en todo caso deducirlos de los pagos que efectúe el Fiduciario y sin perjuicio de la obligación de éste de cubrirlos en su totalidad.

8. FACULTADES DE LA ENTIDAD REPRESENTANTE

8.1 La Entidad Representante actuando a nombre propio y en representación de los Titulares y sin requerir permiso ni autorización de los Titulares podrá en cualquier momento acordar y otorgar con el Fiduciario las modificaciones al presente Contrato de Entidad Representante que estime pertinente, con alguno o algunos de los siguientes propósitos: (a) agregar obligaciones o restricciones o declaraciones del Fiduciario que sirvan de protección adicional a los Titulares; (b) aclarar cualquier ambigüedad o disposición dudosa contenida en este Contrato, sus modificaciones o en los Valores; (c) modificar cualquier disposición del presente Contrato de carácter formal o técnico que, a su juicio, no resulte perjudicial para los intereses de los Titulares o para corregir un error manifiesto. Toda modificación deberá ser inmediatamente comunicada a las bolsas de valores en las cuales los Valores coticen, al BCU de acuerdo a la normativa correspondiente y a los Titulares en el domicilio declarado por cada Titular ante EF AFISA como entidad registrante, o mediante publicación en dos diarios de amplia circulación en Montevideo, por tres días consecutivos indicando que existe documentación a su disposición (dicha publicación no indicará el contenido ni el alcance de las modificaciones). Se deja constancia que la notificación personal en el domicilio declarado por cada Titular ante EF AFISA como entidad registrante será preceptiva.

8.2 Las facultades de la Entidad Representante establecidas en esta cláusula son sin perjuicio de todas las otras que se establezcan en este Contrato, en el Documento de Emisión, en el Contrato de Fideicomiso, en cualquier otra documentación relacionada

con esta emisión o en la normativa vigente.

9. RESCISIÓN UNILATERAL. RENUNCIA DE LA ENTIDAD REPRESENTANTE. DESIGNACIÓN DE NUEVA ENTIDAD REPRESENTANTE

9.1 La Entidad Representante podrá renunciar como entidad representante de los Titulares y rescindir el presente Contrato por su sola voluntad, en cualquier momento, debiendo comunicar tal decisión a los Titulares en sus domicilios registrados ante la Entidad Registrante y al Fiduciario, con al menos 60 (sesenta) días corridos de anticipación. La renuncia de la Entidad Representante no dará derecho al Fiduciario para reclamar la devolución de suma alguna que hubiere abonado a la Entidad Representante como retribución por sus servicios prestados de acuerdo a lo pactado en este contrato.

9.2 Comunicada la renuncia de la Entidad Representante, éste convocará una Asamblea de Titulares que deberá designar, 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 a la fecha de que se trate, a la nueva entidad representante, la que deberá aceptar dentro de los 15 (quince) días siguientes a la resolución de la Asamblea o de la mayoría requerida de Titulares. En ningún caso la nueva entidad representante podrá ser accionista, vinculada, controlante o controlada del Fiduciario (según la definición de los artículos 48 y 49 de la Ley N° 16.060). En caso que no se alcancen las mayorías establecidas anteriormente en la Asamblea, o si la nueva entidad representante no aceptara la designación dentro del plazo establecido, el Fiduciario procederá a la designación del sustituto suscribiendo el contrato correspondiente dentro de los 30 días corridos de celebrada la Asamblea respectiva, notificándose al BCU. Si el Fiduciario no lo hiciera en el plazo señalado, cualquier Titular o la propia Entidad Representante podrá solicitar al juez competente que designe a la entidad representante sustituta, cesando las responsabilidades de la Entidad Representante a partir de la designación y toma de posesión de la nueva Entidad Representante.

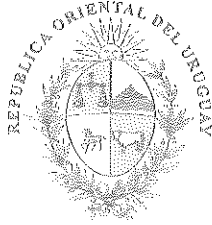
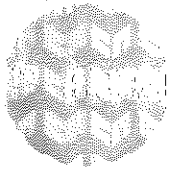
9.3 La Entidad Representante no será responsable por la no aceptación de la calidad de entidad representante por parte de un tercero, pero deberá continuar ejerciendo dicha función hasta que se designe a una entidad representante sustituta.

9.4 En caso que Titulares que representen por lo menos el 20% (veinte por ciento) del valor nominal de los Valores emitidos, soliciten a la Entidad Representante la convocatoria de una Asamblea de Titulares para remover a la Entidad Representante y designar un sustituto, la Entidad Representante deberá convocarla. Para su remoción y la designación de una nueva entidad representante se requerirá 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 a la fecha de que se trate, siendo de aplicación lo establecido en la cláusula 9.2 del presente.

10. ACTUACIÓN DE TITULARES. ASAMBLEAS Y RESOLUCIONES DE TITULARES. COMPETENCIA

10.1 Forma de actuación de los Titulares.

Actuación en Asamblea: Cualquier solicitud, requerimiento, autorización, instrucción, noticia, consentimiento, decisión u otra acción establecida en este Contrato, en el Contrato de Fideicomiso 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.



Fz N° 833463



ESC. SOFIA PAOLA VIDAL FERREIRO - 17571/7

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.

10.2 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 el Contrato de Fideicomiso, 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.

10.3 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 Fideicomiso, 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.

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

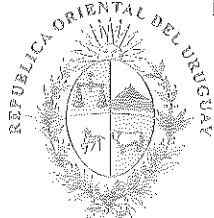
10.4 Supuestos especiales:

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

10.4.2.- 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 -



ESC. SOFIA PAOLA VIDAL FERREIRO - 1757117

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 Contrato de Fideicomiso, 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.

10.5 Competencia de las Asambleas.

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

10.6 Mayorías especiales:

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:

- (i) Modificar las condiciones de emisión de los Valores.
- (ii) Consagrar la forma de enajenación de los Activos del Fideicomiso fuera del Plan de Negocios, incluso en la etapa de liquidación.
- (iii) Designar a la persona que tendrá a su cargo la enajenación del patrimonio como unidad de los bienes que la conforman.
- (iv) La extinción del Fideicomiso en caso de insuficiencia patrimonial del Fideicomiso o en caso de remoción del Administrador.
- (v) Aprobar cambios al Plan de Negocios, a propuesta del Administrador.
- (vi) 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,

(vii) La sustitución de la Entidad Representante.

(viii) La prórroga del plazo del Fideicomiso.

(ix) La aprobación de cualquier modificación al Contrato de Administración y al Contrato de Fideicomiso.

(x) La remoción y designación de nuevo Fiduciario.

(xi) La remoción y sustitución del Administrador.

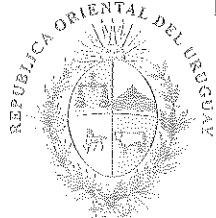
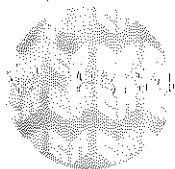
(xii) Cualquier otra que el Contrato de Fideicomiso disponga expresamente que se deba adoptar por decisión de la Mayoría Especial de Titulares.

10.7 Procedimiento de Ejecución: (a) Acciones por la Entidad Representante. Los Titulares por Mayoría Absoluta de Titulares tendrán derecho de establecer el tiempo, método y lugar para iniciar cualquier procedimiento judicial o extrajudicial contra el Fiduciario en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso, a través de la Entidad Representante, pudiendo la Entidad Representante negarse a cumplir cualquier directiva si con el debido asesoramiento determinara que la acción o procedimiento instruido no es acorde a Derecho o si la Entidad Representante de buena fe y por resolución de sus órganos competentes o apoderados suficientes determina que la acción o procedimiento podría hacer incurrir en responsabilidad a la Entidad Representante o a los Titulares que no participen (no estando la Entidad Representante obligada a determinar si dichas acciones perjudican o no a dichos Titulares). (b) Iniciativa de la Entidad Representante: La instrucción a que se refiere el punto que antecede, es sin perjuicio de la facultad de la Entidad Representante de iniciar cualquier acción judicial o extrajudicial contra el Fiduciario que a su solo juicio sea conveniente para el conjunto de Titulares y que no sea inconsistente con la directiva de la mayoría de los Titulares. (c) Acciones individuales de ejecución: Los Titulares tendrán derecho a iniciar acciones individuales de ejecución contra el Fiduciario en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso para el cobro de las sumas adeudadas bajo los Valores, de conformidad a lo dispuesto en el Documento de Emisión, sin perjuicio de lo señalado en el punto (d) siguiente. (d) Distribución a prorrata: En todos los casos de ejecución individual, conjunta o colectiva a través de la Entidad Representante, de las sumas adeudadas, el producido de la ejecución se distribuirá entre todos los Titulares a prorrata de la participación de cada uno de ellos en el monto total de la Emisión. En caso que en cumplimiento de esta cláusula un Titular entregare a la Entidad Representante (para su distribución entre los restantes Titulares) importes cobrados bajo sus Valores, simultáneamente se entenderá que cada Titular (excepto el Titular que hubiera efectuado el pago) ha cedido sin recurso al Titular que hubiera efectuado el pago antes referido tantos Valores como corresponda a su cuota parte de distribución en la suma abonada, debiendo la Entidad Representante implementar el mecanismo de prorrateo y redondeo razonablemente para llevar adelante dicha distribución.

10.7 Las mayorías establecidas en el presente Contrato refieren a la totalidad de los Valores en circulación tomados en conjunto, salvo en lo que refiere a la modificación de las condiciones de emisión que se tendrán en cuenta los Valores emitidos de acuerdo al Prospecto de emisión.

11. RETRIBUCIÓN DE LA ENTIDAD REPRESENTANTE

La Entidad Representante recibirá por los servicios que prestará en virtud de tal calidad y conforme a lo establecido en el presente Contrato, una comisión anual de US\$ 10.000 (dólares americanos diez mil) más IVA. Dicha suma será pagada por el Fiduciario de



Fz N° 833465



ESC. SOFIA PAOLA VIDAL FERREIRO - 17571/7

forma adelantada dentro de los 10 (diez) primeros días de cada período anual. La remuneración constituirá un "Gasto del Fideicomiso" bajo el Fideicomiso y será descontada y abonada a la Entidad Representante, en los términos de dicho Contrato de Fideicomiso.

En caso de que la Entidad Representante sea sustituida deberá reembolsar al Fideicomiso la porción correspondiente de la comisión anual considerando los meses que resten para completar el año.

12. GASTOS Y TRIBUTOS

12.1 Serán de cargo del Fiduciario, en su calidad de fiduciario del Fideicomiso, todos los gastos que se generen por la celebración y cumplimiento del presente Contrato (incluyendo los honorarios profesionales de sus asesores legales), así como los tributos presentes o futuros que graven el mismo o su ejecución, los cuales el Fiduciario se obliga a pagar, en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso, a solo requerimiento de la Entidad Representante, aceptando como líquida y exigible la liquidación que a tales efectos se le formule, y que se considerarán "Gastos" del Fideicomiso.

12.2 El Fiduciario en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso, garantiza y se obliga ante la Entidad Representante a reembolsarlo y mantenerlo indemne por todo gasto, costo, honorarios profesionales, tributo o indemnización que sean de cargo del Fideicomiso (incluidos dentro de los "Gastos" del Fideicomiso) y que deba incurrir en cumplimiento de lo pactado, o para las gestiones extrajudiciales o la ejecución judicial de las obligaciones del Fiduciario bajo este Contrato, el Contrato de Fideicomiso o los Valores, y que se considerarán "Gastos" del Fideicomiso. No se realizarán reembolsos de los rubros previamente mencionados cuando los mismos sean generados por dolo o culpa grave de la Entidad Representante.

13. CONDICIÓN SUSPENSIVA

Todas las obligaciones de la Entidad Representante emergentes del presente Contrato, están sujetas a la condición suspensiva de la efectiva emisión de los Valores.

14. LEY APLICABLE

Este Contrato se registrará en su totalidad y exclusivamente por las leyes de la República Oriental del Uruguay.

15. MORA AUTOMÁTICA, NOTIFICACIONES, DOMICILIOS ESPECIALES

15.1 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.

Las partes acuerdan otorgar validez a todas las comunicaciones que se realicen por medio de telegrama colacionado u otro medio auténtico a los domicilios indicados en la comparecencia, los que se tendrán por especiales a todos los efectos del presente contrato.

16. OTORGAMIENTO

El presente Contrato se firma en 2 (dos) ejemplares de igual tenor, en el lugar y fecha indicado en la comparecencia.

Por EF Asset Management Administradora de Fondos de Inversión S.A.

Firma: 

Aclaración: Nelson Mendiburu

Fecha 14 de diciembre de 2020

Por Bolsa de Valores de Montevideo S.A.

Firma: 

Aclaración: Angel Urabun

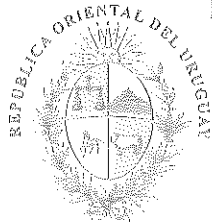
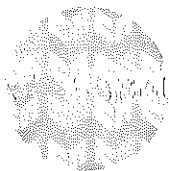
Fecha 14 de diciembre de 2020

Por Bolsa de Valores de Montevideo S.A.

Firma: 

Aclaración: Mauricio Bonnet

Fecha 14 de diciembre de 2020

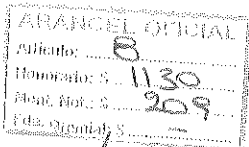


Fz N° 833466



ESC. SOFIA PAOLA VIDAL FERREIRO - 17571/7

TESTIMONIO. Las cinco fojas de fotocopia que anteceden **CONCUERDAN BIEN Y FIELMENTE** con el documento original de su mismo tenor que tengo de manifiesto y que cotejé. **EN FE DE ELLO;** a solicitud de parte interesada y para su presentación ante quien corresponda, expido el presente en seis hojas de Papel Notarial de Actuación de la Serie Fz número 833461 a 833465 y 833466 , que sello, signo y firmo en la ciudad de Montevideo, el quince de diciembre de dos mil veinte.



[Signature]
SOFIA VIDAL FERREIRO
ESCRIBANA PUBLICA



—

ANEXO 5: INFORME DE CALIFICACION DE RIESGO

ANEXO 6: CODIGO DE ETICA DEL FIDUCIARIO



Administradora de Fondos de Inversión S.A.

CÓDIGO DE ÉTICA

Aprobado por directorio con fecha 7 de noviembre de 2019
Versión 2019

1. INTRODUCCIÓN	3
2. ALCANCE	3
3. HONESTIDAD, SINCERIDAD Y CUMPLIMIENTO CON LA LEY	3
3.1. Beneficios personales	3
3.2. Definición de beneficios personales	4
3.3. Honorarios y comisiones personales	5
3.4. Pagos indebidos y prácticas corruptas	5
3.5. Declaraciones falsas	5
3.6. Trato justo y equitativo hacia los Funcionarios	5
3.7. Diversidad	5
3.8. Acoso	6
3.9. Drogas, alcohol y sustancias prohibidas	6
3.10. Cumplimiento con leyes y regulaciones	6
3.11. Detección y denuncia de transgresiones al Código de Ética	6
3.12. Prevención en Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo	7
3.13. Evitar prácticas o conductas que distorsionen la eficiencia de los mercados	7
4. RELACIONES CON LOS PROVEEDORES	7
5. CONFLICTOS DE INTERÉS	7
6. CONFIDENCIALIDAD Y REPUTACIÓN DE EFAM	8
6.1. Confidencialidad y secreto bancario	8
6.2. Datos personales	8
6.3. Inversiones y finanzas personales	8
6.4. Relación institucional con funcionarios públicos	9
7. MANEJO DE LA DOCUMENTACIÓN DE EFAM	9
7.1. Contabilidad	9
7.2. Fondos y bienes pertenecientes a EFAM	9
7.3. Retención de documentos	10
8. CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO DE ÉTICA	10
9. ADHESIÓN AL CÓDIGO DE ÉTICA	10

1. INTRODUCCIÓN

EF Asset Management Administradora de Fondos de Inversión S.A. (en adelante “EFAM”) es una sociedad administradora de fondos de inversión, la cual se encuentra regulada por el Banco Central del Uruguay.

Su negocio es actuar en el mercado uruguayo como administradora de fondos de inversión o como fiduciario de fideicomisos.

Como actores del sector financiero, es muy importante asegurarse la honestidad e integridad de todos los funcionarios propios o tercerizados que presten servicios en EFAM (los “Funcionarios”), siendo esta una de nuestras prioridades.

Este Código de Ética reafirma nuestras políticas básicas de actuar de acuerdo con los más altos estándares de conducta ética para directores, ejecutivos y todos los Funcionarios que cumplan funciones para EFAM.

Las disposiciones establecidas en el presente Código, no sustituyen ni limitan en modo alguno el conjunto de normas cualquiera sea su fuente, aplicables a nuestra entidad.

El fundamento de nuestro Código de Ética consiste en normas de conducta personal que pretenden superar las exigencias jurídicas: a) honestidad y sinceridad en nuestras actividades, que incluyen cumplir con el espíritu, tanto como con la letra de la ley, evitar conflictos entre los intereses personales y el interés de EFAM, y aún en la aparición de tales conflictos, el mantenimiento de la reputación de EFAM y sus Funcionarios, evitando actividades que puedan tener un impacto negativo en EFAM o en sus Funcionarios, y b) integridad cuando se manejan activos, fondos y bienes administrados por o de propiedad de EFAM.

Este Código de Ética pretende orientar a cada uno de los Funcionarios de EFAM cuando deban enfrentarse a algunas decisiones de negocios. Obviamente este Código no puede cubrir todas las situaciones; y es probable que se presenten dudas. En tales casos, se deberá recurrir a la Alta Gerencia.

2. ALCANCE

Los principios y valores enunciados en este Código, son aplicables a todos los Funcionarios de EFAM, incluyendo al Directorio y la Alta Gerencia, y a EFAM como organización.

3. HONESTIDAD, SINCERIDAD Y CUMPLIMIENTO CON LA LEY

3.1. Beneficios personales

Ningún Funcionario puede aceptar beneficios personales tales como compensaciones en dinero o recibir regalos profusos o atenciones profusas de parte de los clientes,

bancos o firmas de valores que EFAM utilice en sus operaciones (“Clientes”) o por parte de otras empresas que provean de bienes o servicios a EFAM (tales como seguros, estudios contables o jurídicos, mantenimiento, alimentos y otras firmas vendedoras, etc.).

Si un Funcionario recibe algún regalo de un Cliente o proveedor (que no sean atenciones en especie de escaso valor, como será a fin de año o en otras raras ocasiones), deberá informarlo en forma inmediata a la Alta Gerencia, y conforme las instrucciones, conservarán el presente o lo devolverán.

A estos efectos, la expresión “Funcionario” incluye al cónyuge del Funcionario, hijos menores, otros dependientes, u organización que actúe como representante o fiduciario de cualquier Funcionario o miembro de su familia a través de los cuales el Funcionario o cualquier miembro de su familia puedan recibir algo de valor. El Funcionario en todo caso debe cumplir con las disposiciones vigentes en materia de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo.

3.2. Definición de beneficios personales

Se entiende por beneficios personales a cualquier clase de regalo, gratuidad, favor, servicio, préstamo, beneficio, legado, honorario o compensación proveniente de cualquier Cliente, de cualquiera que busque realizar negocios con EFAM o de cualquier otra persona u organización, sea Cliente o no.

Sin embargo, si no existe una razonable apariencia de que el Funcionario se verá influido en forma indebida (en el desarrollo de sus tareas hacia EFAM), los siguientes no constituyen “Beneficios Personales”:

- Las cortesías normales comerciales que facilitan la discusión de los negocios de EFAM o fomentan buenas relaciones comerciales dentro de la comunidad (almuerzos, espectáculos, etc.) que no involucran otra cosa que amabilidad no frecuente o común.
- Regalos en especie de valor nominal modesto a fin de año o en otras ocasiones no frecuentes, excepto si provienen de un proveedor.
- Presentes en virtud de parentesco, matrimonio, jubilación, licencia, cumpleaños o relacionamiento social totalmente ajenos e independiente de las relaciones comerciales.
- Material publicitario o promocional sin valor sustantivo (lapiceras, agendas, etc.).
- Descuentos o bonificaciones sobre mercadería o servicios que no excedan los que están permitidos para otros clientes.

3.3. Honorarios y comisiones personales

Ningún Funcionario puede aceptar honorarios o comisiones con referencia a cualquier operación realizada a nombre de EFAM. La aceptación de pagos de Clientes, proveedores, Clientes o proveedores potenciales de EFAM, por asesoramiento personal u otros servicios profesionales, requiere ser aprobada en forma previa por el Directorio.

3.4. Pagos indebidos y prácticas corruptas

Ningún Funcionario podrá dar, ofrecer, prometer, de manera directa o indirecta, cualquier cosa de valor para influenciar corruptamente a cualquier funcionario público, incluyendo, cualquier integrante de un partido político o candidato de un partido político, con el fin de obtener o retener negocios o ventajas indebidas (por ejemplo: judiciales o administrativas).

Asimismo, queda prohibido el ofrecimiento o pago de remuneración a cualquier persona, ya sea directamente o a través de intermediarios tales como agentes de valores, abogados, contadores, consultores, etc. Además, ningún Funcionario de EFAM podrá aceptar pagos en relación a cualquier decisión de negocios o transacción.

3.5. Declaraciones falsas

Los Funcionarios de EFAM se comprometen a no realizar declaraciones falsas o prácticas similares que puedan configurar una violación a las Leyes Penales así como al presente Código de Ética. Todo Funcionario que descubra o tenga conocimiento de que se están realizando dichas prácticas, deberá comunicarlo de inmediato al Directorio.

3.6. Trato justo y equitativo hacia los Funcionarios

EFAM trata a sus Funcionarios por igual, sin distinción de raza, sexo, color, edad, orientación sexual, orientación religiosa, nacionalidad, discapacidad, estado de ciudadanía, estado civil, o cualquier otra categoría que se encuentre protegida por la legislación vigente. Todas las decisiones de empleo que toma EFAM, tales como la contratación o la promoción, se basan exclusivamente en las cualidades, calificaciones técnicas, virtudes y rendimiento del Funcionario. Es un principio fundamental tratar a todos los Funcionarios con el mismo respeto y justicia que esperamos recibir de ellos, esto incluye todas las formas de comunicación (verbales, simbólicas o escritas).

3.7. Diversidad

EFAM se compromete a proporcionar un entorno de trabajo no discriminatorio, donde a todos los miembros se les valora y se le otorgan las herramientas necesarias para tener éxito. Sólo podemos obtener un alto nivel de integración y desarrollo de nuestros Funcionarios mediante el trabajo en equipo, la comprensión y el respeto de las

diferencias entre nuestros miembros. EFAM cree que el respeto por la diversidad es un factor clave para alcanzar un ambiente de trabajo donde se desarrolle y se contribuya al objetivo de sus negocios. Cada uno de los miembros es responsable de la aplicación de ésta Política, para así lograr un ambiente de trabajo saludable.

3.8. Acoso

EFAM no tolerará ninguna forma de acoso, ya sea dirigida a un compañero de trabajo, un cliente o un proveedor. No aceptamos ninguna conducta física o verbal que sea inadecuada y que pueda interrumpir o interferir con la habilidad de otros para hacer su trabajo, o que cree un ambiente de trabajo hostil. Lo anterior incluye, el lenguaje inapropiado, las comunicaciones (escritas, electrónicas o telefónicas) o cualquier otra forma de interacción personal. EFAM tiene cero tolerancia con el acoso, y prohíbe expresamente cualquier forma de hostigamiento por parte de sus Funcionarios, ya sean por motivos de raza, sexo, color, religión, embarazo, discapacidad, estado civil o cualquiera otra que estuviera prohibida por las Leyes vigentes. Los Funcionarios se comprometen al mantenimiento de un ambiente de trabajo productivo, libre de acosos y de actividades perturbadoras.

3.9. Drogas, alcohol y sustancias prohibidas

Está prohibido el uso, posesión, transferencia o venta de alcohol, drogas o cualquier otra sustancia prohibida en el trabajo por cualquier Funcionario excepto con propósitos médicos indicados y aprobados específicamente, debiendo informar en tal caso al responsable del sector.

3.10. Cumplimiento con leyes y regulaciones

Es política de EFAM el cumplir estrictamente con las leyes y regulaciones que son de aplicación a su negocio. Aunque las leyes o regulaciones puedan ser ambiguas en ocasiones o difíciles de interpretar, EFAM enfatiza que todos sus miembros hagan el esfuerzo de buena fe de seguir, no solamente la letra de la ley, sino también su espíritu e intención. Si existen dudas respecto de alguna ley o disposición, los Funcionarios deberían recurrir al Director Ejecutivo o al asesoramiento de los asesores legales de EFAM.

Las infracciones a las leyes y regulaciones vigentes que sean constatadas serán informadas al BCU por cualquiera de los miembros de EFAM con independencia de la cadena jerárquica.

3.11. Detección y denuncia de transgresiones al Código de Ética

El descubrimiento de cualquier acontecimiento o acción realizada por un Funcionario de EFAM que sea cuestionable, fraudulento o de naturaleza ilegal, o que transgreda este Código de Ética deberá ser informado directamente al Oficial de Cumplimiento y al Directorio. La omisión de informar tales acontecimientos constituye una transgresión a este Código de Ética.

Todos los informes sobre transgresiones a este Código de Ética serán considerados estrictamente confidenciales. Toda transgresión a este Código de Ética, inclusive la omisión de informar una transgresión al Código hecha por otro Funcionario, será motivo de estudio y aplicación de las sanciones que correspondan.

3.12. Prevención en Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo

Los Funcionarios de EFAM, deberán asegurar el cumplimiento de las normas encaminadas a prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo. Deberá informarse a las autoridades competentes toda actividad considerada sospechosa, anteponiendo la observancia de los principios éticos al logro de las metas comerciales y económicas.

3.13. Evitar prácticas o conductas que distorsionen la eficiencia de los mercados

Los Funcionarios de EFAM evitarán cualquier práctica que distorsione la eficiencia de los mercados tales como: la manipulación de precios, la competencia desleal, el abuso de poder dominante, el uso indebido de información privilegiada, así como cualquier otra que produzca efectos similares a las antes mencionadas.

4. RELACIONES CON LOS PROVEEDORES

La elección y contratación de proveedores siempre deberá estar fundamentada en criterios técnicos, profesionales, éticos y en las necesidades de la empresa, debiendo ser conducidas dentro de las normas legales, con procesos predeterminados.

Se buscará favorecer el vínculo contractual con entidades con altos estándares éticos.

5. CONFLICTOS DE INTERÉS

Ningún Funcionario puede representar a la empresa en relaciones comerciales en las que pudiera tener algún interés personal, directo o indirecto, a expensas de la empresa.

La toma de decisiones está fundamentada exclusivamente en criterios profesionales, asegurando que la posición jerárquica, la actividad y la influencia no sean utilizadas para obtener beneficios personales actuando siempre de forma imparcial.

Los Funcionarios que realicen actividades laborales externas o de otra índole, de carácter personal, deben asegurar que las mismas no generen conflictos en relación a los intereses de la empresa.

Con el propósito de evitar que se presenten conflictos entre los intereses particulares y los intereses de la empresa y para propiciar una solución en caso de requerirse, todos los Funcionarios tienen la responsabilidad de declarar cualquier interés financiero o no financiero que puede entrar en conflicto con su función dentro de la empresa.

Cualquier transacción con empresas que tengan un vínculo personal serán comunicadas al Director Ejecutivo.

6. CONFIDENCIALIDAD Y REPUTACIÓN DE EFAM

6.1. Confidencialidad y secreto bancario

Los Funcionarios no deben divulgar a ningún tercero ninguna información reservada respecto de EFAM, tal como planes estratégicos o de utilidades, como ninguna información sobre clientes o transacciones que estos realicen (información sujeta al secreto bancario).

Esta información debe ser tratada como de naturaleza confidencial y sólo será divulgada dentro de la estructura interna de EFAM sólo a quienes sea necesario informar. Las solicitudes de información provenientes de entidades reguladoras o del gobierno que no sean las requeridas para los análisis sobre EFAM, deberán ser comunicadas al Directorio y los asesores legales para su estudio.

Los Funcionarios también deben conservar la relación confidencial entre EFAM y cada uno de sus Clientes. Tal confidencialidad es un principio fundamental del negocio de servicios financieros. Nunca deberá discutirse, fuera del ámbito normal para el curso necesario de la actividad de EFAM, respecto de la información confidencial, tal como son los balances, la información financiera obtenida de un cliente o la condición financiera de un cliente.

6.2. Datos personales

EFAM se encuentra comprometida con el cumplimiento y respeto de las leyes que protegen los datos de carácter personal. En tal sentido, los Funcionarios se obligan a respetar y cumplir con la legislación vigente en la materia, especialmente con el principio de reserva. En este contexto, los Funcionarios que por su situación o posicionamiento dentro de EFAM tuvieren acceso o intervengan en el tratamiento de datos personales (en cualquiera de sus fases), están obligados a guardar estricto secreto profesional sobre los mismos. Esta obligación subsistirá aun después de finalizada la relación con el que los une con EFAM. Cualquier práctica en contrario podría dar lugar a las sanciones penales establecidas por la legislación vigente en la materia.

6.3. Inversiones y finanzas personales

Los Funcionarios pueden invertir libremente en acciones u otros valores de acuerdo con su criterio, no obstante nunca deben hacer cambios en sus inversiones personales sobre la base de información confidencial relativa a EFAM o a sus Clientes. En el caso en que se haga pública la información confidencial respecto de EFAM o de cualquiera de sus Clientes, el Funcionario deberá esperar un mínimo de dos días laborales antes de invertir basado en esa información, para asegurarse que la misma es de público

conocimiento.

Se espera que los Funcionarios mantengan sus finanzas personales en orden. Los juegos de azar, préstamos excesivos o el no cumplimiento de obligaciones contraídas no son compatibles con la ética del Funcionario de EFAM.

6.4. Relación institucional con funcionarios públicos

Los actos de hospitalidad hacia funcionarios públicos nunca deben ser de tal entidad o naturaleza que puedan tender a comprometer o dar la impresión de comprometer la integridad o la reputación tanto del funcionario público como de EFAM. Cuando corresponda, si la relación personal se extiende, deberá ser en la expectativa de que sea del conocimiento público.

7. MANEJO DE LA DOCUMENTACIÓN DE EFAM

7.1. Contabilidad

EFAM ha establecido controles internos contables y políticas de registro a los efectos de cumplir tanto con los requerimientos de la ley como con los del negocio de EFAM. Se espera que los Funcionarios mantengan y adhieran a estos controles y políticas.

Los registros contables de EFAM deben estar completos, ajustados y tener un grado de detalle razonable. Tales registros incluyen los libros de registros originales y toda otra información financiera usada para el manejo interno, en la toma de decisiones y en la formulación de informes externos. Las transacciones que subyacen deberán estar adecuadamente autorizadas y registradas cronológicamente para permitir la preparación de los estados financieros de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados y mantener la registración contable. No están permitidos fondos o activos que no estén completa y adecuadamente registrados en los libros de EFAM o de los fondos o fideicomisos que EFAM administra. Además, es ilegal falsificar cualquier libro, registro o cuenta que refleje operaciones de EFAM o disposición de los activos de EFAM o los fondos o fideicomisos que administra. Los Funcionarios de EFAM deberán asegurarse que todas las operaciones con terceros estén debidamente documentadas y registradas, para evitar cualquier posible alegación de que EFAM respaldaba a tales personas efectuando un inadecuado registro o detalle de la naturaleza de las operaciones involucradas.

7.2. Fondos y bienes pertenecientes a EFAM

Los Funcionarios son responsables de utilizar los recursos de EFAM (incluyendo el tiempo, los materiales, los equipos y la información), para los fines de los negocios de EFAM y no para sus fines personales.

Cada miembro de EFAM es personalmente responsable de todos los fondos de EFAM sobre los cuales ejerce algún tipo de control. Los fondos de EFAM deben ser utilizados únicamente para los fines comerciales de EFAM.

EFAM se esfuerza en proporcionar a sus miembros el equipo y las herramientas adecuadas para la realización de sus tareas con eficiencia y eficacia. Los Funcionarios deben cuidar el equipo y las herramientas que utilizan, de forma responsable, y utilizarlos siempre para los fines de los negocios de EFAM.

Los Funcionarios no deben tener ninguna expectativa de privacidad respecto a la información transmitida o almacenada en cualquier medio (ya sea papel, magnético, electrónico, etc.), arrendado a terceros por EFAM o que sea de propiedad de EFAM. En la medida que la ley lo permita, EFAM se reserva el derecho de acceder a dicha información en cualquier momento, ya sea con o sin la aprobación o consentimiento del Funcionario.

7.3. Retención de documentos

Cualquier Funcionario de EFAM deberá comunicar a su Responsable o al Director Ejecutivo sobre cualquier tipo de documento que vaya dirigido a EFAM y que eventualmente llegara a sus manos. Queda prohibido destruir, ocultar o dañar cualquier tipo de documentación relacionado o dirigido a EFAM.

8. CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO DE ÉTICA

Se espera que el Funcionario actúe en forma leal, prudente, ética y honesta en todas las operaciones con terceros y que mantenga los altos estándares éticos de EFAM de acuerdo con este Código de Ética. El Funcionario ejecutará diligentemente las órdenes recibidas según los términos en que fueron impartidas. Si se presenta la situación en la cual un Funcionario no está seguro si se produce una trasgresión al presente Código, puede comunicarse con el Oficial de Cumplimiento o el Directorio para solicitar su orientación. El no cumplimiento de cualquiera de las normas de este Código de Ética es materia de las acciones disciplinarias que correspondan.

9. ADHESIÓN AL CÓDIGO DE ÉTICA

EFAM deberá proporcionar una copia del presente Código de Ética a todos los Funcionarios, quienes suscribirán su adhesión al mismo mediante comunicación escrita.

ANEXO 7: POLITICA DE GOBIERNO CORPORATIVO DEL FIDUCIARIO



Administradora de Fondos de Inversión S.A.

POLÍTICA DE GOBIERNO CORPORATIVO

Aprobado por directorio con fecha 7 de noviembre de 2019
Versión 2019

CONTENIDO

1. OBJETIVO	2
2. PRÁCTICAS DE GOBIERNO CORPORATIVO.....	2
3. PRINCIPIOS RECTORES DEL GOBIERNO CORPORATIVO	2
4. ESTRUCTURA DE GOBIERNO CORPORATIVO	3
Directorio	3
Director Ejecutivo.....	4
Sindicatura	4
Oficial de Cumplimiento.....	4
Comité de Gestión y Cumplimiento.....	4
5. ORGANIGRAMA	6

1. OBJETIVO

El presente documento tiene como objetivo regular los procedimientos de EF Asset Management Administradora de Fondos de Inversión S.A. (EFAM) en lo que refiere a su organización y prácticas de gobierno corporativo (el “Gobierno Corporativo”).

El Gobierno Corporativo de EFAM engloba el conjunto de estructuras de dirección, gestión y control y sus respectivas normas, principios y prácticas sobre su integración y funcionamiento, así como las normas, principios y prácticas a partir de las cuales se establecen objetivos institucionales, la determinación de los medios para alcanzarlos y la supervisión de su cumplimiento, asegurando en todos los casos una actuación alineada a los intereses de EFAM.

2. PRÁCTICAS DE GOBIERNO CORPORATIVO

El Gobierno Corporativo de EFAM se encuentra totalmente alineado con las definiciones, principios y objetivos establecidos en la normativa bancocentralista, así como con las mejores prácticas de referencia.

En el marco de estas definiciones y en línea con la Recopilación de Normas del Mercado de Valores, el Gobierno Corporativo de EFAM tiene como principales objetivos asegurar adecuados procedimientos de supervisión y control de la gestión de su dirección y el trato justo e igualitario de los inversores, así como de los socios y accionistas.

Como principio base, el Gobierno Corporativo procurará que todos los funcionarios propios y tercerizados, se adhieran al cumplimiento de las normas, principios y prácticas definidos. Para ello promoverá la correcta y eficaz difusión del Código de Ética, el Código de Buenas Prácticas y el Código de Conducta de EFAM, con el fin de que todos los funcionarios se desempeñen en consonancia con los ideales promovidos por EFAM.

3. PRINCIPIOS RECTORES DEL GOBIERNO CORPORATIVO

El Gobierno Corporativo se encuentra regido por los siguientes principios:

- **Competencia ética y profesional de los directivos y alta gerencia:** implica un adecuado conocimiento y experiencia del mercado por parte de los integrantes del Directorio y Alta Gerencia, así como una moral y reputación acordes.

- **Estrategia eficiente en el cumplimiento de objetivos:** mecanismos de planificación y control que permitan alinear con los objetivos de la entidad, a los funcionarios de EFAM y a los servicios contratados.
- **Estructura equilibrada:** la misma debe estar adecuadamente formalizada y en equilibrio con los intereses, roles y responsabilidades de los diferentes integrantes.
- **Sistema de control interno confiable:** asegurando un ambiente de control acorde teniendo en cuenta la naturaleza, tamaño y complejidad de las operaciones de la institución y su perfil de riesgos. Procedimientos clave adecuadamente formalizados.
- **Adecuado sistema de gestión de riesgos:** que contemple todos los riesgos definidos por la normativa bancocentralista que afecten a EFAM y la operativa de los fideicomisos que administra de acuerdo a las obligaciones asumidas por EFAM como fiduciario.
- **Sistemas contables íntegros y confiables**
- **Divulgación oportuna y precisa de información:** esto incluye información financiera, de gestión, de la titularidad y del gobierno de la entidad, así como la relativa a los fideicomisos administrados de acuerdo a la normativa vigente.
- **Políticas claras y transparentes en materia de retribución**
- **Confidencialidad**
- **Control y gestión de potenciales conflictos de interés**
- **Protección de los intereses de los inversores y otros interesados**

4. ESTRUCTURA DE GOBIERNO CORPORATIVO

Directorio

Es integrado por dos directores: uno ejecutivo y otro no ejecutivo.

Sin perjuicio de los cometidos que tiene el Directorio, conforme a la normativa banco centralista y demás manuales y políticas de EFAM, el Directorio será responsable de asegurar el adecuado cumplimiento de las prácticas de Gobierno Corporativo establecidas en este documento.

Director Ejecutivo

El Director Ejecutivo, tendrá atribuciones similares a las de un Gerente General. Entre ellas, además de participar en el Comité de Gestión y Cumplimiento, estará a cargo del relacionamiento con los proveedores de servicios administrativos, contables y legales, así como en el control de sus actividades.

Sindicatura

La estructura, roles, responsabilidades y funciones del Síndico se encuentran alineadas con las disposiciones legales vigentes. El Síndico estará encargado del control interno de la Sociedad, cometiéndose a la fiscalización privada de la misma.

Oficial de Cumplimiento

A los efectos de gestionar el riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, EFAM cuenta con un sistema integral de prevención basado en riesgos, fijando como base mínima de la gestión la normativa vigente y aplicable en Uruguay.

El Oficial de Cumplimiento será el responsable de la definición y revisión periódica del sistema de prevención, asegurándose que se implementen los procedimientos necesarios para llevar adelante las políticas y estrategias definidas. A partir de estas actividades se pueden sugerir cambios que deberán ser aprobados por el Directorio.

En este marco, el Oficial de Cumplimiento es responsable de verificar: que se cumplan las políticas y procedimientos de EFAM, participar en la elaboración y modificación de nuevas políticas y procedimientos internos, seguimiento de operaciones, recepcionar y evacuar consultas del regulador y de otros funcionarios, tomar conocimiento de los informes elaborados por los órganos de control interno y externo y efectuar el seguimiento, a los efectos de verificar e impulsar su regularización, brindar y participar en capacitaciones al respecto.

Comité de Gestión y Cumplimiento

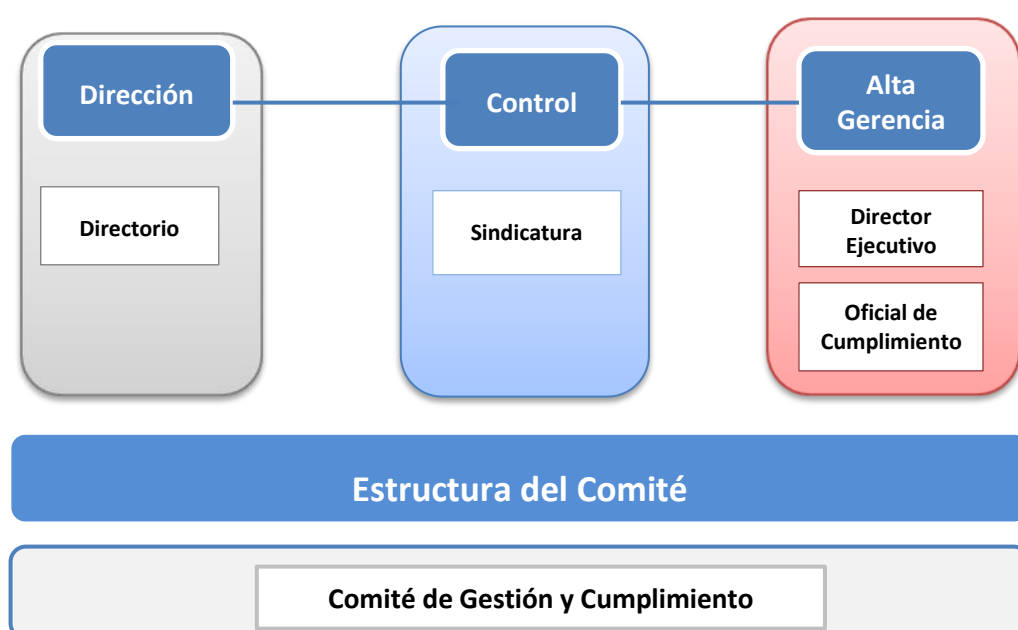
Este órgano estará compuesto por: el Director Ejecutivo, el Oficial de Cumplimiento, el Socio y el Gerente responsable de la firma que brinde los servicios de administración, contabilidad y apoyo al sistema de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

El Comité de Gestión y Cumplimiento se reunirá trimestralmente o ad hoc, si por algún motivo es necesario y puede ser convocado por cualquiera de sus miembros.

El Comité de Gestión y Cumplimiento evaluará el nivel de cumplimiento en la gestión de los fideicomisos administrados, los informes de auditoría externa y otras propuestas o decisiones que pudieren surgir.

Las reuniones serán documentadas en actas que serán circuladas a los miembros del Comité de Gestión y Cumplimiento y al Directorio.

Asimismo, este Comité contribuirá a la implementación y actualización permanente de las prácticas y políticas internas de EFAM, con el objetivo de lograr una mejora continua en la gestión de los fideicomisos y fondos administrados y un estricto cumplimiento de la normativa bancocentralista.



5. ORGANIGRAMA



ANEXO 8: ULTIMOS ESTADOS CONTABLES DEL FIDUCIARIO

EF ASSET MANAGEMENT
ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SETIEMBRE DE 2020
CONJUNTAMENTE CON EL INFORME DE COMPILACIÓN

**EF ASSET MANAGEMENT
ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
AL 30 DE SETIEMBRE DE 2020**

CONTENIDO

Informe de compilación

Estado intermedio de situación financiera

Estado intermedio de resultados

Estado intermedio del resultado integral

Estado intermedio de cambios en el patrimonio neto

Estado intermedio de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros intermedios

Abreviaturas

\$ - Pesos uruguayos
US\$ - Dólares estadounidenses
UI - Unidades indexadas

INFORME DE COMPILACIÓN

A los Señores Directores de:

EF ASSET MANAGEMENT ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.

Hemos efectuado una compilación del estado intermedio de situación financiera de EF ASSET MANAGEMENT ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A. al 30 de setiembre de 2020 y de los correspondientes estados intermedios de resultados, del resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado en dicha fecha, conjuntamente con sus notas explicativas. Dichos estados financieros intermedios constituyen afirmaciones de la Dirección de la Sociedad, quien es responsable por la información contenida en los mismos y por su presentación de acuerdo con normas contables adecuadas en Uruguay.

La referida compilación fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional de Servicios Relacionados Nro. 4410 según lo establecido por el Pronunciamiento Nro. 18 del Colegio de Contadores, Economistas y Administradores del Uruguay, y se limitó a presentar bajo la forma de estados financieros intermedios las afirmaciones de la Dirección, sobre la situación patrimonial y financiera, y los resultados de la Sociedad.

El trabajo de compilación realizado no consistió en un examen de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría o una revisión limitada de los referidos estados financieros intermedios, por lo cual no expresamos una opinión u otro tipo de conclusión sobre los mismos.

Dejo constancia que mi vinculación es de Director de EF ASSET MANAGEMENT ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.

Montevideo, 30 de octubre de 2020



CPA FERRERE

NELSON MENDIBURU
Socio
Contador Público
C.J.P.P.U. 42.226

EF ASSET MANAGEMENT
ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.

ESTADO INTERMEDIO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 30 DE SETIEMBRE DE 2020
(expresado en pesos uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>30/09/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Activo			
Activo corriente			
Disponible	4	3.216.556	1.822.012
Otros activos financieros			
Depósito en garantía en BCU	6	4.434.698	3.728.917
Intereses a cobrar		1.486.939	1.865.351
Créditos comerciales	7	9.130.715	7.399.535
Otras cuentas a cobrar			
Créditos fiscales		1.659.934	1.580.653
Pagos por cuenta de terceros		73.407	428.478
Otros créditos		2	16.782
Total del activo corriente		20.002.251	16.841.728
Activo no corriente			
Otros activos financieros			
Depósito en garantía en BCU	6	219.167.110	176.771.576
Activo por impuesto a la renta diferido	13	490.418	-
Total del activo no corriente		219.657.528	176.771.576
Total del activo		239.659.779	193.613.304
Pasivo			
Pasivo corriente			
Acreedores comerciales		9.141.876	5.932.387
Deudas financieras			
Préstamos	8	12.611.946	11.022.619
Intereses a pagar		4.496.419	3.303.154
Otras cuentas por pagar			
Acreedores fiscales		1.841.456	1.873.848
Total del pasivo corriente		28.091.697	22.132.008
Pasivo no corriente			
Deudas financieras			
Préstamos	8	174.306.264	140.547.007
Pasivo por impuesto a la renta diferido	13	-	190.888
Total del pasivo no corriente		174.306.264	140.737.895
Total del pasivo		202.397.961	162.869.903
Patrimonio			
Capital integrado		7.893.301	7.893.301
Ajustes al patrimonio		2.343.263	2.343.263
Reservas		1.102.520	883.325
Resultados acumulados		25.922.734	19.623.512
Total del patrimonio	10	37.261.818	30.743.401
Total del pasivo y patrimonio		239.659.779	193.613.304

Las notas 1 a 15 que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros intermedios.

**EF ASSET MANAGEMENT
ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.**

**ESTADO INTERMEDIO DE RESULTADOS
POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SETIEMBRE DE 2020**
(expresado en pesos uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>30/09/2020</u>	<u>30/09/2019</u>
Ingresos operativos			
Ingresos por servicios prestados		43.603.675	34.771.330
		43.603.675	34.771.330
Gastos de administración y ventas			
Honorarios profesionales		(36.507.690)	(28.114.535)
Pérdida por previsión de incobrables		(11.213)	(180.204)
Tasa de control regulatorio del sistema financiero		(85.725)	(65.287)
Otros gastos		(177.868)	(324.887)
		(36.782.496)	(28.684.912)
Resultado operativo		6.821.179	6.086.418
Resultados financieros			
Intereses ganados		2.793.950	1.952.302
Intereses perdidos		(8.273.172)	(5.923.986)
Resultado por tenencia		3.034.076	4.401.037
Gastos y comisiones bancarias		(40.191)	(9.897)
Diferencia de cambio		4.351.832	3.571.203
		1.866.494	3.990.659
Resultado antes de impuestos		8.687.673	10.077.077
Impuesto a la renta	13	(2.169.256)	(2.892.330)
Resultado del período		6.518.417	7.184.747

Las notas 1 a 15 que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros intermedios.

**EF ASSET MANAGEMENT
ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.**

**ESTADO INTERMEDIO DEL RESULTADO INTEGRAL
POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SETIEMBRE DE 2020**
(expresado en pesos uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>30/09/2020</u>	<u>30/09/2019</u>
Resultado del período		<u><u>6.518.417</u></u>	<u><u>7.184.747</u></u>
Otros resultados integrales		-	-
Resultado integral del período		<u><u>6.518.417</u></u>	<u><u>7.184.747</u></u>

Las notas 1 a 15 que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros intermedios.

CPA
FERRERE
Iniciado para identificación

EF ASSET MANAGEMENT
ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.

ESTADO INTERMEDIO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(expresado en pesos uruguayos)

	30/09/2020					30/09/2019	
	Resultados acumulados					Total patrimonio	
	Capital integrado	Ajustes al patrimonio	Reservas	Impuesto dividendos fictos (Ley 19.438)	Otros resultados acumulados	neto	neto
Saldos al inicio del período	7.893.301	2.343.263	883.325	(1.543.525)	21.167.037	30.743.401	26.831.930
Movimientos del período							
Reserva legal	10		219.195		(219.195)	-	-
Resultado integral del período					6.518.417	6.518.417	7.184.747
Saldos al final del período	10	7.893.301	2.343.263	1.102.520	(1.543.525)	27.466.259	37.261.818
							34.016.677

Las notas 1 a 15 que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros intermedios.

CPA
FERRERE
Iniciado para identificación

EF ASSET MANAGEMENT
ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.

ESTADO INTERMEDIO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SETIEMBRE DE 2020
(expresado en pesos uruguayos)

	<u>30/09/2020</u>	<u>30/09/2019</u>
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas		
Resultado del período antes de impuesto a la renta	8.687.673	10.077.077
Ajustes:		
Resultados financieros asociados a inversión	(33.654.080)	(27.575.215)
Resultados financieros asociados a financiamiento	32.876.388	22.470.321
Pérdida por previsión de incobrables	11.213	180.204
Resultado de operaciones antes de cambios en rubros operativos	7.921.194	5.152.387
Cambios en rubros operativos		
Créditos comerciales	(1.742.393)	(1.510.595)
Otras cuentas a cobrar	1.793.702	452.540
Acreedores comerciales	3.209.489	1.366.417
Otras cuentas por pagar	(2.882.954)	(1.156.793)
Efectivo proveniente de actividades operativas antes del pago de IRAE	8.299.039	4.303.955
Pago de impuesto a la renta (IRAE)	(1.501.132)	(895.800)
Efectivo proveniente de actividades operativas	6.797.907	3.408.155
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión		
Constitución de depósito en garantía en BCU	(14.156.095)	(46.434.848)
Desafectación de depósito en garantía en BCU	-	18.491.940
Cobro de intereses Bonos del tesoro y globales	4.808.990	2.993.701
Cobro de intereses Notas del tesoro	278.281	193.756
Efectivo aplicado a actividades de inversión	(9.068.824)	(24.755.451)
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento		
Préstamos obtenidos	14.428.450	47.539.490
Cancelación de préstamos	(330.537)	(18.318.192)
Pago de intereses	(10.432.452)	(5.658.253)
Efectivo proveniente de actividades de financiamiento	3.665.461	23.563.045
Aumento del flujo neto de efectivo	1.394.544	2.215.748
Saldo inicial de efectivo y equivalentes al efectivo	1.822.012	2.232.099
Saldo final de efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 3.4)	3.216.556	4.447.847

Las notas 1 a 15 que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros intermedios.

**EF ASSET MANAGEMENT
ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SETIEMBRE DE 2020**
(Cifras expresadas en pesos uruguayos)

NOTA 1 – INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE LA EMPRESA

EF Asset Management Administradora de Fondos de Inversión S.A. es una sociedad anónima cerrada, que tiene por objeto la administración de fondos de inversión y fideicomisos de cualquier naturaleza.

El 20 de agosto de 2003, el Banco Central del Uruguay (BCU) autorizó a la Sociedad a funcionar en el marco de la Ley de Fondos de Inversión N° 16.774 del 27 de setiembre de 1996 y su modificación posterior según Ley 17.202 de fecha 24 de setiembre de 1999.

El 9 de julio de 2004, el BCU autorizó a la Sociedad a actuar como Fiduciario Financiero en el marco de la Ley 17.703 de fecha 27 de octubre de 2003. Asimismo, en dicha fecha, la Sociedad fue inscrita en el Registro del Mercado de Valores del BCU como Fiduciario Financiero.

El 23 de mayo de 2005, el BCU autorizó a la Sociedad a actuar como Fiduciario Profesional en el marco de la Ley 17.703. Asimismo, en la mencionada fecha, la Sociedad fue inscrita en el Registro de Fiduciarios Profesionales, Sección Fiduciarios Generales.

NOTA 2 – ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Los presentes estados financieros intermedios han sido autorizados para su emisión por parte de EF Asset Management Administradora de Fondos de Inversión S.A. el 30 de octubre de 2020.

NOTA 3 – BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.1 Normas contables aplicadas

Los estados financieros se han preparado de acuerdo con las Normas Contables Adecuadas en el Uruguay, establecidas por los Decretos N° 291/14 y su modificativo 372/15, 408/16 y 124/11.

El Decreto 291/14 de fecha 14 de octubre de 2014, que rige para los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2015, establece como Norma Contable Adecuada de aplicación obligatoria, la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) a la fecha de publicación del presente decreto, traducidas al idioma español y publicadas en la página web de la Auditoría Interna de la Nación.

Los emisores de estados financieros que de acuerdo al Decreto 291/14 y su modificativo 372/15 queden excluidos de la Sección 1 – Pequeñas y Medianas Entidades de la NIIF para PYMES deberán aplicar las normas previstas en el Decreto 124/11, siendo las mismas las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) traducidas al español.

En cumplimiento de lo anterior, la Sociedad se encuentra aplicando para la elaboración de sus estados financieros las NIIF adoptadas por el IASB, traducidas al idioma español, siendo el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015 el de adopción inicial de las mencionadas normas.

En particular, los presentes estados financieros intermedios han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 – Información Financiera Intermedia, la cual es aplicable para la publicación de información financiera a una fecha intermedia. Los presentes estados financieros intermedios no incluyen toda la información ni todas las revelaciones requeridas para los estados financieros anuales completos preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y deberán leerse en conjunto con los estados financieros de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.

Nuevas normas y/o revisiones cuya aplicación obligatoria comenzó en el presente ejercicio

- Modificaciones a NIIF 3: Definición de un negocio.
- Modificaciones a NIC 1 y NIC 8: Definición de materialidad.
- Marco Conceptual de las Normas Internacionales de Información Financiera.
- Modificaciones a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7: Reforma de la tasa de interés de referencia.

La aplicación de estas nuevas normas no afecta en forma significativa los presentes estados financieros intermedios.

Normas nuevas y/o revisadas emitidas que no están vigentes a la fecha

- NIIF 17 - Contratos de seguros.
- NIIF 10 y NIC 28 (modificaciones): Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.

La Dirección no espera que la aplicación de estas modificaciones genere un impacto significativo en los estados financieros intermedios.

A continuación, se presentan las políticas contables significativas que han sido aprobadas para la elaboración de los presentes estados financieros intermedios.

3.2 Moneda funcional y moneda de presentación de los estados financieros

Los estados financieros de la Sociedad se preparan y presentan en pesos uruguayos, siendo esta a su vez la moneda funcional, en la medida que es la que mejor refleja la sustancia económica de los hechos y circunstancias relevantes para la misma.

Los estados financieros que surgen de los libros de la Sociedad han sido preparados sobre la base de costos históricos.

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) establece en la NIC 21 que la moneda funcional debe proporcionar información sobre la Sociedad que sea útil y refleje la sustancia económica de los eventos y circunstancias relevantes para la misma. Si una determinada moneda es utilizada en forma extendida por la Sociedad o tiene un impacto importante sobre ésta, puede ser la apropiada como moneda funcional. Una determinada moneda puede ser considerada como la moneda funcional según la norma cuando:

- Los gastos son financiados en esa moneda,
- Las cobranzas de los créditos comerciales son realizadas en una significativa proporción en esa moneda,
- Los precios por los servicios prestados están definidos en base a esa moneda.

Es en este sentido que la Dirección de la Sociedad ha adoptado como moneda funcional el peso uruguayo, en la medida que esta moneda cumple con los parámetros referidos, siendo además la moneda en la que son escriturados sus registros contables conforme lo establecen las normas legales vigentes.